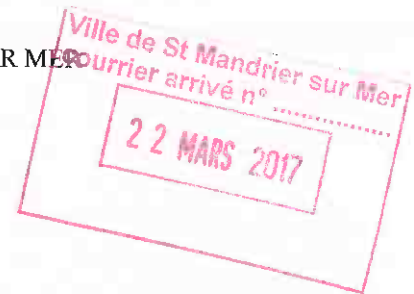


**DEPARTEMENT DU VAR**

COMMUNE DE SAINT MANDRIER SUR MER

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE****A LA MODIFICATION N° 8 DU P.O.S. DE LA COMMUNE**

du 23 janvier au 23 février 2017 inclus

Décision n° E16000104/83 du 14 décembre 2016  
Tribunal administratif de Toulon

Arrêté municipal n° 02/2017 du 2 janvier 2017

**Conclusions**

## CONCLUSIONS

La modification n° 8 du P.O.S. de la commune de Saint Mandrier sur mer a pour objet l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs classés NA , zone d'urbanisation future, stricte, sans règlement, dans le POS de 1992, rétabli par l'annulation du PLU ; cette ouverture à l'urbanisation nécessite une modification du POS, en leur affectant un statut réglementé.

Il s'agit de :

- Répondre aux obligations de la commune en matière de production de logements sociaux,
- Répondre aux objectifs fixés dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Provence Méditerranée et du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Toulon Provence Méditerranée (TPM),
- Satisfaire aux besoins en logements pour les Mandréens ainsi que pour les nouveaux actifs du Parc d'Activités Marines de Saint-Mandrier,
- Enrayer la baisse des effectifs scolaires au sein des écoles pour maintenir l'attractivité et l'animation de Saint-Mandrier,
- Conforter les commerces et services déjà présents au coeur de Pin Rolland,
- Diversifier les catégories de logements à Pin Rolland où le taux de logements secondaires est élevé.

Or, comme l'indique la municipalité, *«Les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées s'élèvent à 2,3 hectares fractionnées en une vingtaine de parcelles. Ces capacités en zones urbaines sont généralement caractérisées par leur difficulté d'accès, une pente importante, leur superficie réduite (40% ont une superficie inférieure à 1 000m<sup>2</sup>, 85% ont une superficie inférieure à 2 000 m<sup>2</sup>) ou par une situation foncière complexe (fonds de jardin, etc.). »*

En outre, devant le nombre de parcelles, les procédures à mettre en oeuvre pour l'acquisition des terrains seraient longues et coûteuses pour la collectivité alors même que pour les zones NAa1 et NAa2, deux des trois dernières réserves foncières significatives de la commune, le foncier est déjà maîtrisé par les propriétaires.

En pratique, seul le règlement de la zone NA sera modifié, les autres pièces du POS demeurant inchangées ; le plan de zonage n'est pas modifié et les noms et périmètres des secteurs restent identiques.

A noter enfin que cette ouverture à l'urbanisation figurait déjà dans le PLU annulé et sera intégrée dans celui approuvé le 12 décembre 2016 ; elle est donc bien connue de la population qui est loin de s'être bousculée lors de l'enquête publique puisque seules ont déposé des observations trois associations et une trentaine de personnes, dont onze conseillers municipaux.

Ceux qui sont favorables, le sont majoritairement pour répondre aux besoins de logements, notamment de logements locatifs sociaux (LLS), pour enrayer l'exode des jeunes, attirer de nouvelles familles renouveler une population vieillissante et rééquilibrer résidences principales/résidences secondaires. Ces apports contribueront au développement de la commune par

la redynamisation du secteur et le développement de ses commerces,

Les opposants, associations et particuliers, craignent principalement qu'une urbanisation trop importante, ne se traduise par la surpopulation d'une zone déjà saturée et ses conséquences sur la circulation, la qualité de vie, la « bétonnisation », les risques d'inondations ; il s'agit du réflexe courant dans ce type d'enquête de préservation de l'intérêt individuel, au détriment de l'intérêt général, en quelque sorte, le syndrome NIMBY.

En revanche, le tuilage indéniable avec la procédure PLU en cours et son avancement reste incompréhensible pour à peu près tous ; c'est pourquoi il convient d'explicitier la position de la municipalité, à savoir que :

1/ La procédure de modification a été entreprise début 2016, bien avant l'approbation du PLU, et c'est sa lenteur qui a entraîné la concomitance.

2/ Comme, vraisemblablement le PLU sera attaqué, pour le cas où on reviendrait à nouveau au POS, la seule façon de répondre aux besoins de logements et aux obligations en matière de LLS est d'intégrer cette urbanisation dans le POS.

Il faut enfin citer le cas particulier de la famille Dréan, qui étant venue à deux permanences, ayant envoyé deux courriers (doublés par internet) dont l'un volumineux pour déposer de multiples revendications, puis fait intervenir son avocat, et enfin, écrit à nouveau à la commune après la clôture de l'enquête, semble surtout mue par des questions d'intérêts personnels. Il ne semble pas que cette « avalanche » soit le meilleur moyen de parvenir à un accord avec la municipalité, avec laquelle le conflit du requérant est ancien, Comme tout ce qui est excessif, cette accumulation de demandes est insignifiante. En revanche, certaines requêtes, peuvent faire l'objet de recommandations.

**C'est pourquoi,** Arnaud d'ESCRIVAN, commissaire enquêteur,

désigné par le président du tribunal administratif de Toulon, en date du 1er octobre 2014,  
N° E14000067/83,

Vu l'arrêté municipal n° 328/2014 du 28 octobre 2014, portant mise à l'enquête publique de la modification n° 6 du POS de la commune de Saint Mandrier sur mer.

Vu le code de l'urbanisme en ses articles L.123-19, L.123-13.1, L.146-2, L.146-4-II et L. 146-6.

Vu le rapport et les conclusions de la commission d'enquête de 2007 sur le plan local d'urbanisme .

Vu le jugement de la Cour administrative d'appel de Marseille en date du 6 juin 2013.

Vu les avis des personnes publiques associées.

Vu le rapport de présentation, le règlement d'urbanisme subséquents.

Vu les observations portées au registre, les documents qui y ont été annexés et ceux reçus par courriers et courriels.

Vu le mémoire de la mairie du 9 janvier 2015, en réponse aux observations.

Considérant la nécessité de constructions de logements, avec un volume significatif de LLS, pour enrayer la décroissance de la population, l'exode des jeunes mandréens et se rapprocher des objectifs règlementaires en matière sociale.

Considérant l'éventualité de risques d'inondations liés à la position en contrebas des deux zones.

Considérant la probabilité que le prochain PLU soit attaqué et par voie de conséquence, soit susceptible d'être annulé.

Considérant que le projet de modification ne porte que sur l'ouverture à l'urbanisation des deux zones, que les scénarii d'aménagement qui y figurent sont parfaitement susceptibles de modifications et d'amélioration lors de l'instruction des permis de construire.

Considérant, toutefois, que certaines demandes, remarques, inquiétudes, méritent d'être réexaminées.

## émet un avis favorable

au projet de modification n° 8 du plan d'occupation des sols

de la commune de Saint Mandrier sur mer,

### assorti des recommandations suivantes :

- Prendre en compte les observations de la préfecture (DDTM) et celles du SDIS.
- Apporter une attention particulière, lors de l'instruction des permis de construire, aux problèmes d'écoulement des eaux et aux capacités des émissaires d'évacuation.
- Zone Naa1 :
  - Revoir le scénario d'accès à la route pour éviter de le positionner dans un virage de celle ci,
  - autoriser la constructibilité des parcelles 2023 et 2024 de la famille Dréan, indépendamment de l'aménagement du reste de la zone NA a1.
- Zone Naa2 : - Prévoir, jusqu'à l'accès, à la une piste cyclable sur le chemin du Lazaret,  
- étudier avec les aménageurs la possibilité de conserver dans les projets la maison « Luco » en la réhabilitant.

Toulon, le 20 mars 2017

Le commissaire enquêteur



Arnaud d'Escrivan