

*Enquête parcellaire relative au projet d'aménagement
d'un accueil collectif de mineurs sur le territoire de la
commune de Sanary-sur-Mer.*



3^{eme} Partie :

*Conclusions et Avis du Commissaire enquêteur
portant sur l'enquête parcellaire du projet.*

Autorité organisatrice : Préfecture du Var.
Pétitionnaire : Commune de Sanary-sur-Mer
Commissaire enquêteur : M.Branellec Philippe

Table des matières

1 - Cadre général du projet	2
2 - Projet d'aménagement d'un centre d'accueil.....	2
2.1 - Les acteurs du projet.....	2
2.2 - Présentation de la commune	2
2.3 – Caractéristiques principales de l'opération.	3
2.4 Plan et état parcellaire.....	3
3 - L'enquête parcellaire.....	3
3.1: Organisation de l'enquête.	3
3.2 : Notification aux propriétaires.....	3
3.3 : Participation du public.....	4
4 - Conclusions du commissaire enquêteur.....	4
5 - Avis du commissaire enquêteur.	5

1 - Cadre général du projet

Le 6 août 2018, la commune de Sanary-sur-Mer a exercé son droit de priorité à l'occasion de la cession par l'état de l'ancien centre de vacances de la Cride (parcelles AX 281 et AY 35 d'une surface totale de 17 139 m²). Par jugement du 4 mai 2021, le Tribunal Administratif de Toulon a prononcé l'annulation de la vente, et l'obligation de revendre le terrain à la Société Foncière 1506. La requête en appel émis par la commune a été rejeté par la Cour administrative de Marseille (arrêt du 10 novembre 2021).

En l'absence d'accord amiable, la commune de Sanary-sur-Mer, qui estime que ce site présente un réel intérêt pour l'aménagement d'un centre d'accueil de mineurs, a décidé de recourir à la procédure d'acquisition par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique afin d'assurer la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire au projet¹.

Conformément à l'**article L1 du code de l'expropriation**, pour pouvoir procéder à une expropriation, deux enquêtes sont nécessaires. La première a pour objet de définir si l'opération doit être déclarée d'utilité publique, l'intérêt général l'emportant sur les intérêts particuliers. La seconde (enquête parcellaire) a pour but, d'une part, de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet déclaré d'utilité publique, et d'autre part, d'identifier exactement leurs propriétaires.

J'ai été désigné par décision n° 24000031/83 du tribunal administratif de Toulon en date du 4 juillet 2024 pour conduire **l'enquête publique et l'enquête parcellaire conjointe, préalables à la déclaration d'utilité publique du projet et à la cessibilité des immeubles et portions d'immeubles et droits réels immobiliers nécessaires à la réalisation, sur la commune de Sanary-sur-Mer, d'un accueil collectif de mineur.**

Ces enquêtes, prescrites par arrêté préfectoral du 27 août 2024 s'intègrent dans la phase administrative de la procédure d'expropriation. Le projet ne nécessitant pas d'étude d'impact², ces enquêtes sont régies par le code de l'expropriation.

Le présent avis porte sur l'enquête parcellaire de l'opération envisagée par la commune de Sanary-sur-Mer, décrit dans le paragraphe ci-dessous.

2 - Projet d'aménagement d'un centre d'accueil.

2.1 - Les acteurs du projet.

La commune de Sanary-sur-Mer est pétitionnaire et expropriant. Le préfet du département du Var est l'autorité organisatrice et autorité décisionnelle.

Au terme de l'enquête parcellaire, un accord ou un refus pourra être formulé par arrêté du Préfet du Var sur la cessibilité de tout ou partie d'immeuble ou de droits réels immobiliers nécessaires à la réalisation du projet.

La procédure judiciaire (fixation de l'indemnité), instruite à l'issue de la phase administrative, relève de la compétence du juge de l'expropriation auprès du TGI.

2.2 - Présentation de la commune

La commune de Sanary-sur-Mer est une station balnéaire d'une superficie de 19,2 km² intégrée à la communauté d'agglomération Sud Sainte Baume située au Sud Ouest du département du Var. En 2019, les gentils étaient 16 889, soit + 0,9 % par rapport à 2013.

Sanary a une double vocation, résidentielle et touristique, et bénéficie d'une importante activité économique, essentiellement liée au tourisme balnéaire.

1 Délibération du conseil municipal du 12 avril 2023.

2 Arrêté n° AE-F09322P0367 du 10/01/23 Préfet de la Région PACA.

2.3 : Caractéristiques principales de l'opération.

Le projet consiste à réhabiliter l'ancien centre de vacances du « domaine de la Cride », abandonné depuis plusieurs années, pour le convertir en centre d'accueil collectif pour mineurs.

L'objectif est de développer et de diversifier les activités de loisirs pour les enfants et les jeunes de la commune en aménageant un espace de découverte scientifique à destination éducative via une sensibilisation aux enjeux de biodiversité et l'implantation d'un coupole d'observation astrologique.

La zone de projet se trouve sur le domaine de la Cride situé au sein du secteur éponyme dans un environnement résidentiel en partie Sud Ouest de la commune. Le domaine est essentiellement constitué d'espace boisé et présente quelques infrastructures actuellement inoccupées qui seront conservées et rénovées au titre du projet.

2.4 : Plan et état parcellaire.

Le périmètre du projet est composé de deux parcelles, AX 281 et AY 35 d'une superficie respective de 1110 et 16029 m² appartenant à la SAS FONCIERE 1506.

Au titre du PLU en vigueur :

- la parcelle AX 281 se situe en zone UD (zone à vocation principale d'habitat) sous secteur UDp (de grande sensibilité paysagère), toutefois sa configuration, étroite et en forte déclivité, ne lui permet pas de supporter de construction au vu des règles d'implantation par rapport aux voies et limites séparatives.
- La parcelle AY 35 est située en zone NL (Destiné à un équipement collectif sportif et de loisirs), dont une grande partie supporte un espace boisé classé.

La commune de Sanary-sur-Mer a cédé à la SAS Foncière 1506 le « Domaine de la Cride » par acte notarié du 29 septembre 2022 conformément à la délibération n° 2022-73 du conseil municipal du 6 avril 2022.

3 : L'enquête parcellaire.

3.1: Organisation de l'enquête.

L'enquête parcellaire s'est déroulée à la Mairie de Sanary-sur-Mer concomitamment à l'enquête préalable à la DUP entre le lundi 07 octobre et le vendredi 25 octobre 2024. Conformément à l'arrêté préfectoral d'organisation, j'ai réalisé quatre permanences dans de très bonnes conditions pour recevoir et informer le public.

Les mesures de publicité par voie d'affichage et de presse, conformes à la réglementation, ont été complétées par des diffusions sur le site de la Mairie sur le site dévolu à l'enquête dématérialisée.

Un registre d'enquête parcellaire et le dossier des enquêtes étaient disponibles au siège de l'enquête, un registre dématérialisé et des adresses mail et postale ont par ailleurs été mis en œuvre pour permettre au public d'apporter des observations.

Le dossier était complet et conforme à l'article R 131-3 du code de l'expropriation.

3.2 : Notification aux propriétaires

Conformément à l'article R 131-6 du code de l'expropriation, la notification individuelle au propriétaire du dépôt du dossier d'enquête à la mairie a bien été réalisé le 25/09 par l'expropriant. Cette LRAR a été notifié le 2/10/24, avant le début de l'enquête. Ce courrier et son accusé de réception font l'objet de l'annexe 2.4 du rapport d'enquête.

3.3 : Participation du public.

Cette enquête parcellaire n'a fait l'objet d'aucune observation, aussi bien sur le registre papier que sur

Le registre dématérialisé. Le retour du questionnaire d'identité appelé par l'article R 137-7 du code de l'expropriation a été réceptionné au siège de l'enquête le 28 octobre 2024, soit hors délai d'enquête. Pour autant, je l'ai intégré aux pièces jointes du rapport d'enquête (annexe 2.5).

Néanmoins le nombre d'examen du dossier sur le site dématérialisé a été conséquent, 513 consultations dont 234 téléchargement d'au moins un document. De mon point de vue, ce nombre important d'examen du dossier en ligne atteste d'une part de l'efficacité des mesures de publicité destinées à informer le public du déroulement de l'enquête, d'autre part de l'intérêt que porte la population à ce projet.

4 - Conclusions du commissaire enquêteur.

Le dossier mis à la disposition du public est conforme à la réglementation, le plan général des travaux est cohérent avec le plan et l'état parcellaire. Les biens nécessaires à la réalisation du projet de DUP sont clairement situés sur le plan parcellaire, leurs propriétaires formellement identifiés et informés.

Le « questionnaire d'identité », appelé par l'article R 131-7 du code de l'expropriation, permettant au propriétaire de fournir à l'expropriant les identifications relatives à leur identité ne fait apparaître aucune modification ou contestation de l'état parcellaire.

En l'absence de participation, notamment de la part du propriétaire, aucun élément en ma possession ne permet de remettre en cause le bornage et l'identification des propriétaires. Je note toutefois que le projet n'impacte aucune propriété occupée.

J'estime que l'opération d'aménagement d'un centre d'accueil pour mineurs, qui pourrait être déclaré d'utilité publique, nécessite pour sa réalisation l'acquisition des parcelles décrites dans le plan parcellaire.

L'enquête parcellaire conjointe ne remet pas en cause la possibilité de déclaration d'utilité publique du projet.

Bien que les limites de propriété soient clairement établies dans le plan parcellaire, il semble toutefois que les clôtures périmétriques soient dégradées. Aussi je recommande, dans le cadre des travaux de réhabilitation des immeubles existants de réaliser concomitamment des clôtures permettant de délimiter physiquement les emprises. Ces clôtures permettront par ailleurs de sécuriser le site dévolu à des enfants mais aussi de minimiser les nuisances sonores et visuelles pour les propriétaires limitrophes.

5 - Avis du commissaire enquêteur.

Au terme de cette enquête publique, après avoir :

- ✓ Étudié le dossier d'enquête parcellaire, et réalisé une visite de site avec le service urbanisme.
- ✓ Analysé les avis des services de l'état.
- ✓ Avoir assuré les permanences pour recevoir le public.
- ✓ Analysé les participations des requérants et le mémoire en réponse du porteur de projet à la synthèse des observations du public.

Et compte tenu :

- ✓ De la validation du projet par le conseil municipal.
- ✓ De la conformité et de la disponibilité du dossier d'enquête en version papier et en version numérique sur le site dématérialisé dédié à l'enquête.
- ✓ De la conformité des mesures de publicité, et notamment de la notification individuelle au propriétaire, qui ont permis une bonne information des administrés avant et pendant toute la durée de l'enquête.
- ✓ De la réalisation de l'enquête parcellaire conformément à l'arrêté préfectoral d'organisation.

J'émet un **AVIS FAVORABLE** à la déclaration de cessibilité des parcelles AY 35 et AX 281 figurant sur l'état parcellaire, nécessaire à la réalisation de l'opération d'aménagement d'un centre d'accueil pour mineurs sur la commune de Sanary-sur-Mer.

Par ailleurs je souhaite que vous puissiez tenir compte de ma recommandation émise en conclusion.

Fait à : Le Castellet

Le : Lundi 25 novembre 2024

M.Branellec Philippe

Commissaire enquêteur / Var

