

Enquête publique relative à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement d'un accueil collectif de mineurs sur le territoire de la commune de Sanary-sur-Mer.



2^{eme} Partie :

Conclusions et Avis du Commissaire enquêteur portant sur la DUP 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 - Opération 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
3 - L'enquête publique.....	3
3.1 - Organisation de l'enquête.	3
3.2 - Participation du public.....	3
3.3 - Principales thématiques des contributions.	3
4 - Conclusions du commissaire enquêteur.....	4
5 - Avis du commissaire enquêteur.	6

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 émise par la commune a été rejetée 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 (enquête publique) 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 mineurs.**

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'utilité publique de l'opération envisagée par la commune de Sanary-sur-Mer, décrit dans le paragraphe ci-dessous.

2 - Opération 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 la procédure, un accord ou un refus pourra être formulé par arrêté du Préfet du Var sur la déclaration d'utilité publique relative aux travaux et acquisitions 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.

L'opération 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.

Conformément à la cartographie de la loi littoral, la zone d'étude est située dans un espace proche du rivage, l'extension de l'urbanisation doit en conséquence être limitée, par ailleurs une partie se trouve en espace terrestre préserve. La réfection des bâtiments existants est autorisée dans ces espaces conformément à l'article R 121-5 du code de l'urbanisme &3.

3 - L'enquête publique.

3.1 - Organisation de l'enquête.

L'enquête publique s'est déroulée à la Mairie de Sanary-sur-Mer 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 et sur le site dévolu à l'enquête dématérialisée.

Un registre d'enquête et le dossier portant sur la DUP 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 112-4 du code de l'expropriation.

3.2 - Participation du public.

La participation du public a été limitée à 3 observations sur le registre d'enquête et 10 sur le registre dématérialisé. Deux des trois courriers, reçus hors délai, constituent des doublons d'observations exprimées sur le site dématérialisé. Le troisième est le retour du « questionnaire d'identité » appelé par l'article R 131-7 du code de l'expropriation, traité dans l'enquête parcellaire conjointe.

En revanche la consultation du dossier sur le site dématérialisé a été conséquente, 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.

3.3 - Principales thématiques des contributions.

Il ressort de mes permanences et de l'étude des observations en ligne, les principaux items suivants :

Le public qui s'est exprimé est globalement favorable à l'implantation d'un centre d'accueil pour mineurs sur le site de la Cride.

Toutefois, des propriétaires limitrophes ont exprimé des préoccupations concernant les nuisances sonores et visuelles qui seront probablement générées par la présence des enfants. Ils demandent ainsi la mise en place de clôtures et des règles d'exploitation permettant de limiter ces nuisances.

De plus, les habitants de l'avenue de la Corniche, sur laquelle est implanté l'accès au site, estiment nécessaire la prise en compte de l'augmentation du trafic routier, potentiellement accidentogène, notamment aux heures de dépose et récupération des enfants.

Enfin, le propriétaire actuel des parcelles juge l'estimation du coût réel du projet nettement sous évalué, notamment pour ce qui concerne la part dévolue à l'acquisition foncière. Il estime de plus que l'utilité publique n'est pas suffisamment justifiée, et qu'aucune autre option foncière n'a été étudiée. Son projet d'implantation d'un petit hôtel de luxe n'a par ailleurs pas été pris en compte.

4 - Conclusions du commissaire enquêteur.

A l'issue de l'étude du dossier d'enquête publique, de l'analyse des observations du public et des réponses de la commune au procès verbal des synthèses, je retiens les principaux éléments suivants :

Sur le caractère d'intérêt public du projet :

L'analyse des éléments portant sur la fréquentation et les capacités d'accueil, montre que les locaux actuels sont sous-dimensionnés. En conséquence, la répartition des enfants se fait en fonction de l'âge dans des locaux différents, par ailleurs non adaptés à la mise en œuvre de projets pédagogiques. Le besoin de développement et de diversification de l'offre de loisirs pour les jeunes de la commune est de ce point de vue justifié.

Le nombre important d'enfant accueillis (cf Réponse au PV de synthèse objet de l'annexe 4 du CR d'enquête) justifie la mise en place d'un centre de qualité ayant des capacités d'accueil suffisantes. La fréquentation constitue un critère qui doit être pris en compte favorablement pour la reconnaissance d'utilité publique.

De plus, pour pallier l'absence de structure dédiée exclusivement au péri et extra scolaire, les locaux actuellement utilisés sont partagés avec l'éducation nationale. Cela contraint, de fait, les possibilités de leur entretien en raison de l'occupation permanente. La migration vers un autre site permettra ainsi la libération des locaux de l'éducation nationale.

La présence d'un centre d'accueil pour mineurs constitue un facteur d'attractivité pour les jeunes couples, de nature à dynamiser la commune. De plus, la création d'un centre dissocié des locaux scolaires permet l'épanouissement des enfants, et eu égard à son positionnement en zone naturelle favorise également la sensibilisation à la biodiversité. Enfin la superficie importante du site permettra de développer et diversifier l'offre de loisirs, notamment par l'implantation d'une coupole d'observation astronomique.

Sur le choix du terrain pour l'implantation du projet :

A l'instar des autres communes littorales du département du Var, Sanary-sur-Mer subit une pression foncière importante, les parcelles d'une superficie suffisante pour y implanter un centre de loisir sont de facto extrêmement rares. Conformément à l'avis de la SDJES les projets de préservation scientifique et de sensibilisation aux enjeux de la biodiversité proposés dans le projet constituent une utilisation appropriée du lieu.

Les principaux travaux consistent en la réhabilitation et la rénovation du bâti existant, sans consommation d'espace et de modification de l'usage des sols, mais en préservant l'espace boisé classé et l'espace naturel existant. En conséquence, le projet a un impact limité sur l'environnement et ne porte pas atteinte aux dispositions de la loi littoral. La rénovation doit par ailleurs permettre la mise en compatibilité avec les lois et règlements en vigueur pour les locaux d'accueil de mineurs.

L'acquisition par la municipalité d'un site partiellement classé en espace boisé permet de garantir son entretien et ainsi la conservation et la protection des boisements.

Sur le coût de l'opération :

Le montant total prévisible est de 2 455 000 € TTC, dont 1 600 000 € TTC de travaux d'aménagement et de remise en l'état et 855 000 € TTC³ d'acquisition foncière. Le financement de l'opération est assuré par la commune de Sanary-sur-Mer, les travaux visant à transformer le « Domaine de la Cride » seront imputés en investissement.

Les travaux consistent en la réhabilitation et la rénovation de l'intérieur des bâtiments de l'ancien

centre de vacances, ce qui permet de mon point de vue de limiter les investissements par rapport à une option de construction neuve sur un terrain nu.

Par ailleurs, les parcelles à exproprier sont classées en grande partie en zone « non constructibles » ce qui permet de limiter le coût d'acquisition foncière.

Enfin, la présence d'une piscine de 9 mètres de diamètre qui doit être remise en état constitue non seulement un risque important, en particulier pour les 3-11 ans, mais aussi un coût d'entretien non négligeable. La suppression de cette piscine permettrait d'améliorer le projet et de réduire sensiblement les coûts en exploitation. L'apprentissage de la natation étant cependant indispensable, il pourrait être dispensé au complexe aquatique de Sanary-sur-Mer.

Le coût d'acquisition du foncier évalué dans le dossier d'enquête par la DGFIP a été contestée par le propriétaire qui s'appuie sur le prix des propriétés voisines. Cette dernière analyse me paraît discutable car les parcelles concernées sont classées en grande partie en zone NL⁴ et espace boisé classé (EBC), contrairement aux propriétés voisines qui sont en zone constructibles (UD).

Au bilan, j'estime que cette opération présente un caractère d'intérêt général et que le recours à l'expropriation est nécessaire pour la création de ce centre d'accueil pour mineurs sur la commune de Sanary-sur-Mer. Les objectifs de la commune sont clairs et répondent au besoin et aux souhaits de la population qui s'est exprimée.

Le propriétaire actuel est une personne morale, le projet n'impacte aucune propriété bâtie occupée, les conséquences morales de l'expropriation sont donc limitées. Le projet du propriétaire d'implanter un petit hôtel de luxe me semble par ailleurs non recevable en raison du règlement de la zone NL du PLU en vigueur et du classement en espace boisé du site.

Je regrette toutefois que nonobstant la pénurie de terrains à acquérir sur la commune de de Sanary-sur-Mer et des qualités présentées par le « Domaine de la Cride », notamment les possibilités de sensibilisation à la biodiversité, aucune autre option d'acquisition n'ait été présentée dans le dossier d'enquête.

Par ailleurs, je recommande

- ✓ La mise en place de clôture avec les voisins permettant de sécuriser le site, mais aussi de réduire les nuisances sonores et visuelles.
- ✓ D'étudier la possibilité d'utilisation des transports en commun pour les adhérents et leurs accompagnateurs, mais aussi pour les habitants du secteur de Beaucours.
- ✓ De prévoir dans le règlement intérieur du site une plage horaire relativement importante pour la dépose et la récupération des enfants afin de réduire l'impact sur la circulation.
- ✓ De prévoir à l'intérieur du site un parking ou une dépose minute pour assurer l'accompagnement des enfants en toute sécurité.
- ✓ De conserver l'entrée par l'avenue de la Corniche qui est plus facilement aménageable que l'avenue de Ségur.

5 - Avis du commissaire enquêteur.

Au terme de cette enquête publique, après avoir :

- ✓ Étudié le dossier d'enquête publique, et réalisé une visite des abords du site avec le service urbanisme.
- ✓ Analysé les avis des services de l'état.
- ✓ Reçu toutes les personnes qui se sont présentées pendant les permanences.
- ✓ Analysé les observations des requérants et le mémoire en réponse du porteur de projet à la synthèse des observations du public.

Et compte tenu :

- ✓ De l'approbation à l'unanimité par le conseil municipal du recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique pour l'acquisition du Domaine de la Cride.
- ✓ De la conformité et de la disponibilité du dossier d'enquête publique en version papier et en version numérique sur le site de la Mairie et sur le site dématérialisé d'enquête publique.
- ✓ De la conformité des mesures de publicité qui ont permis une bonne information des administrés avant et pendant toute la durée de l'enquête.
- ✓ De la réalisation de l'enquête publique conformément à l'arrêté préfectoral d'organisation.

J'émet un **AVIS FAVORABLE** à la Déclaration d'Utilité Publique relative aux travaux et aux acquisitions nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement d'un accueil collectif de mineurs sur le Domaine de la Cride avec la **RESERVE** suivantes :

Réserve 1 : Supprimer la réhabilitation de la piscine qui présente un risque pour les mineurs, une nuisance pour les voisins et un surcout en exploitation.

Par ailleurs je souhaite que vous puissiez tenir compte de mes recommandations et observations émises en conclusion et dans le chapitre 4 du rapport d'enquête qui sont de mon point de vue de nature à améliorer le projet.

Fait à : Le Castellet

Le : Lundi 25 novembre 2024

M.Branellec Philippe

Commissaire enquêteur / Var

