

ENQUETE PUBLIQUE

Relative au projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme

COMMUNE de SIX-FOURS-les-PLAGES

CONCLUSIONS ET AVIS



Reçu le 28-11-2025

A handwritten signature in blue ink is written over a circular official stamp. The signature is stylized and appears to be 'D. B...'.

Table des matières

1 – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.	3
1.1 – RAPPEL DE L’OBJET DE L’ENQUETE ET DES DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES.	3
1.2.1 - Objet de l’enquête.	3
1.2.2 - Textes de référence.	3
1.2.3 – Autorité compétente pour prendre la décision d’approbation.	3
1.2 – ELEMENTS RESSORTISSANT DE L’ENQUETE.	4
1.2.1 – La position des personnes publiques associées au regard du projet.	4
1.2.2 – Les avis exprimés par la population.	4
1.2.3 – La position de la mairie.	4
1.2.4 – Les enjeux environnementaux.	4
1.2.5 – Les commentaires du commissaire-enquêteur.	4
2 – AVIS.	5

Préambule :

Cette deuxième partie, physiquement distincte du rapport, présente les conclusions et l'avis motivé du commissaire-enquêteur sur le dossier d'enquête publique de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Six-Fours-les-Plages.

Les conclusions sont issues des réflexions conduites, en rapprochant les textes législatifs et réglementaires, essentiellement l'enquête publique insérée aux codes de l'urbanisme et de l'environnement, des avis et entretiens tenus avec la Métropole Toulon Provence Méditerranée (MTPM), la commune de Six-Fours-les-Plages, les personnes qui ont mentionné des observations, ou fait part verbalement de leur avis au commissaire-enquêteur, ainsi que de l'ensemble des dossiers remis ou transmis.

1 – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.

1.1 – RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE ET DES DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES.

1.2.1 - Objet de l'enquête.

L'enquête publique à la suite de laquelle le présent rapport est établi, concerne la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Six-Fours-les-Plages prescrite par arrêté de M. le Président de MTPM.

1.2.2 - Textes de référence.

L'enquête publique est régie par le code de l'environnement, articles L.123-1 à L.123-16 et R.123-1 à R.123-28, ainsi que par le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

L'organisation de l'enquête publique, conformément aux articles L.123-10 et suivants, et des articles R.123-5 et suivants, doit se conformer aux nouvelles règles traitant de la dématérialisation. Le dossier d'enquête doit être consultable sur internet, un poste doit être mis à la disposition du public pour pouvoir consulter le dossier dans les mêmes conditions que le document papier.

Par ailleurs, le public doit pouvoir formuler ses observations par courrier électronique à une adresse indiquée sur l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

1.2.3 – Autorité compétente pour prendre la décision d'approbation.

Au terme de l'enquête publique, conformément à l'article L.123-3 du code de l'environnement, la modification n°1 du plan local d'urbanisme est approuvée par arrêté du Président de la métropole Toulon-Provence-Méditerranée, après avis du Conseil Municipal de Six-Fours-les-Plages et du Conseil métropolitain.

1.2 – ELEMENTS RESSORTISSANT DE L'ENQUETE.

1.2.1 – La position des personnes publiques associées au regard du projet.

Les personnes publiques associées ont été consultées le 23 juillet 2025 pour avis, par lettres recommandées avec accusés de réception.

Les personnes publiques associées suivantes n'ont formulé aucune observation : Conseil Régional PACA, Préfet, Bureau de l'Urbanisme, Chambre de Commerce et d'Industrie du Var, Chambre des Métiers du Var, SCOT Provence Méditerranée, Comité Régional de Conchyliculture, MTPM Autorité compétente en matière d'organisation de Transports Urbains, MTPM Autorité compétente en matière de Programme Local de l'Habitat, et SNCF Réseau.

1.2.2 – Les avis exprimés par la population.

Au total, 14 observations, 4 lettres et 11 courriels ont été formulés ou écrits par le public lors des permanences, ou envoyés à l'adresse mail.

1.2.3 – La position de la mairie.

Les réponses de la MTPM sont intégralement retranscrites en annexe n°15 du rapport d'enquête

La Métropole a largement tenu compte de la concertation intervenue au cours de l'enquête avec le public et, des commentaires du commissaire-enquêteur.

1.2.4 – Les enjeux environnementaux.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale a rendu un avis le 10 juillet 2025 sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Six-Fours-les-Plages, concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale.

1.2.5 – Les commentaires du commissaire-enquêteur.

Pour le commissaire-enquêteur, deux aspects sont à prendre en considération :

- L'approche globale du projet de modification ;
- Les observations particulières, aussi bien de l'autorité publique, en l'occurrence le président de la MTPM, que des particuliers.

Approche globale du projet :

Au regard de la procédure (mise en œuvre, concertation et consultation, publicité, ouverture et déroulement de l'enquête publique, dématérialisation), les dispositions édictées par le code de l'environnement ont été suivies par la Métropole.

Observations particulières :

Les observations des habitants n'appellent pas de commentaire particulier de la part du commissaire-enquêteur ; il en est de même pour l'autorité publique.

Le commissaire-enquêteur considère que les explications données par MTPM, en réponse aux observations formulées par le public, sont fondées, pertinentes et, exposées clairement.

2 – AVIS.

Le commissaire-enquêteur argumente son avis conformément à l'article L.123-1 du code de l'environnement selon lequel :

« L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L.123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et, par l'autorité compétente pour prendre la décision ».

Tenant compte que :

- *Sur la procédure*, les dispositions du code de l'environnement ont été respectées, et notamment :

1. La désignation d'un commissaire-enquêteur par décision de M. le Président du Tribunal Administratif de Toulon en date du 29 août 2025 sous la référence E25000073/83 ;
2. L'ouverture et les modalités de l'enquête publique par l'arrêté métropolitain du 11 septembre 2025 ;
3. La réalisation d'une publicité suffisante pour une bonne information du public, par voie de presse dans Var Matin et la Marseillaise les 22 septembre et, 13 octobre 2025, par affichage, sur les sites internet de la commune et de MTPM ;
4. La prise en compte de la loi sur la dématérialisation a été fidèle aux dispositions légales ;

- *Sur la forme*, le dossier contient tous les éléments obligatoires nécessaires à sa compréhension, notamment :

1. Plusieurs notes émanant des services de l'Etat ou des collectivités territoriales (MRAe PACA, DDTM du Var, Chambre d'Agriculture, Département du Var, déclarant le projet recevable ;
2. La décision de nomination du commissaire-enquêteur par le Tribunal Administratif ;
3. L'arrêté métropolitain d'ouverture de l'enquête publique ;
4. Une copie en format A4 de l'affiche d'avis d'enquête ;
5. Les copies des quatre parutions dans la presse de l'avis d'enquête ;

6. Les rapports de constatation d’affichage établis par le Président de la Métropole et, le maire de Six-Fours-les-Plages ;
 5. Un dossier d’enquête publique comprenant : les pièces administratives, l’avis des personnes publiques associées, et le dossier de modification (la notice de présentation, les trois orientations d’aménagement et de programmation, les listes des emplacements réservés, des zones de mixité sociale, le règlement, les différents plans de zonage).
- *Sur le fond*, le projet respecte les articles L.123-1 à L.123-16 et R.123-1 à R.123-28 du code de l’environnement, ainsi que le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l’enquête publique relative aux opérations susceptibles d’affecter l’environnement.
1. *En matière environnementale*, comme indiqué infra, ce projet a été soumis à l’avis au cas par cas de l’autorité environnementale, qui a conclu à l’absence de nécessité d’évaluation environnementale.
 2. Concernant les avis formulés par :
- Le public ne s’oppose pas au projet pour des motifs développés dans le procès-verbal de synthèse ;
- La Métropole dans son mémoire en réponse argumente clairement l’ensemble de ses réponses, propose des réponses et, solutions argumentées aux observations formulées.

En conclusion de la présente modification n°1 :

- **Le commissaire-enquêteur fait part d’une remarque importante.**

La ville de Six-Fours-les-Plages a fait part dans ses réponses aux observations de sa décision d’intégrer deux observations considérées comme hors-enquête dans le cadre de la présente modification n°1 ; il s’agit des observations présentées par Mme Marie-Aimée GARLAND, présidente de l’association des plaisanciers des ports de la Coudoulière et Méditerranée, ainsi que par M. Pierre CASTELDACCIA.

Ces deux personnes souhaitent dynamiser ces secteurs en dehors de la saison touristique, en sollicitant l’autorisation d’installer des restaurants.

A l’issue de l’enquête publique, la Métropole souhaite, ainsi, apporter une ultime modification au règlement du PLU *entre la date de sa soumission à l’enquête publique et, celle de son approbation par les deux assemblées délibérantes de la commune, puis de la Métropole.*

Dans un arrêt CE Chambres réunies du 17 mars 2021 ASA des propriétaires du domaine de Beauvallon, le Conseil d'Etat apporte des précisions sur la notion de modification « procédant de l'enquête publique » dans le cadre d'un projet de modification d'un PLU.

La haute assemblée a jugé que les modifications du PLU autorisées postérieurement à l'enquête peuvent résulter des recommandations du commissaire-enquêteur, y compris si elles n'ont pas donné lieu à des observations préalables du public.

Ces modifications sont autorisées à la double condition qu'elles :

- ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU.

La Métropole voudra bien s'assurer que la modification du règlement envisagée ne modifie pas : les orientations du PADD, la vocation fondamentale de la zone UP, l'équilibre entre les fonctions portuaires, économiques, de préservation du littoral, l'organisation globale des zones ou, la répartition des destinations à l'échelle du territoire communal.

L'autorisation des activités de restauration doit constituer un usage complémentaire des activités existantes, demeurer localisée, conditionnée au respect des servitudes portuaires, littorales et, sans impact structurel sur l'aménagement général prévu par le PLU.

Les nouvelles activités doivent être compatibles avec les exigences de la loi Littoral, les aménagements extérieurs et terrasses soumis à autorisation spécifique du gestionnaire portuaire.

Eventuellement, il conviendra de solliciter un avis complémentaire de l'autorité environnementale.

- et, procèdent de l'enquête publique, en application de l'article L.153-43 du code de l'urbanisme. Les modifications tenant compte des avis joints au dossier, des observations du public et, du rapport du commissaire-enquêteur doivent être regardées comme procédant de l'enquête publique.

Ce qui est le cas, puisque deux observations ont été formulées à ce sujet au cours de l'enquête.

L'ensemble de ces exigences permettra de sécuriser la modification envisagée du règlement, au regard de l'article L.153-43 du code de l'urbanisme et, de la jurisprudence 2021.

Le Conseil d'Etat juge, ainsi, que les recommandations issues du rapport du commissaire-enquêteur constituent le seul fondement des modifications apportées par la collectivité.

La haute assemblée retient une approche souple et extensive de cette faculté d'adaptation, puisque les modifications envisagées, sans être dépourvues de lien avec la recommandation faite, peuvent également aller au-delà des recommandations du commissaire-enquêteur.

C'est l'interprétation que la Métropole et la commune de Six-Fours-les-Plages ont choisi d'adopter dans le cadre de la présente modification n°1, puisque le commissaire-enquêteur a recommandé de procéder à une réflexion d'ensemble des questions d'animation de ce secteur autour d'un comité d'intérêt de quartier, sans demander expressément qu'une décision soit immédiatement prise à ce stade.

- **Le commissaire-enquêteur formule trois recommandations** à la suite de l'avis rendu par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var, en tant que personne publique associée à l'enquête :

- *Auditorium* : prévoir dans le PLU un emplacement réservé pour les parcelles AH 132,136,137, 138 d'une superficie de 8.005 m², préemptées au bénéfice de l'établissement public foncier (EPF) en exécution d'un arrêté préfectoral du 1^{er} août 2018 et, destinées à un programme de logements sociaux comprenant au minimum 12 logements locatifs sociaux (LLS).

- *Logement social et secteurs de mixité sociale (SMS)*.

La Métropole voudra bien justifier la réduction significative de la superficie du SMS n°219 renommé « Carrefour Jean Moulin » qui passe de 4.950 m² à 1.405 m², sans aucune explication figurant sur la notice de présentation de la modification n°1.

Une attention particulière devra, par ailleurs, être apportée en matière de construction de logement sociaux, à l'exigence posée par l'article 55 la loi SRU qui impose une part minimale de 30% de Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI), ainsi qu'au nombre de logements sociaux prévus par programme.

Sur l'OAP Condorcet, la Métropole veillera à augmenter la part de logements sociaux de 35% à 50%.

- *La prise en compte du risque incendie de forêt* imposera d'interdire l'urbanisation dans les zones présentant un aléa fort à très fort.

La portée de cette interdiction totale pourra, toutefois, être atténuée en fonction des mesures de « défendabilité » mises en œuvre dans les secteurs concernés et, appréciées au cas par cas, par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) : débroussaillage effectué dans un rayon de 50 mètres autour des habitations, largeur des voies d'accès conforme aux préconisations du SDIS, présence d'aires de retournement d'une superficie suffisante et, installation de bornes incendie comportant un débit minimum fixé par le SDIS.

La mise en regard de la carte des aléas et, de celle des mesures de défendabilité devrait conduire à l'élaboration d'une cartographie opérationnelle des risques.

Compte-tenu de tous les éléments développés ci-dessus, le commissaire-enquêteur rend un :

AVIS FAVORABLE

Au projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la Ville de Six-Fours-les-Plages.

St Cyr sur Mer, le 28 novembre 2025



Christian MICHEL

Commissaire-enquêteur

Tribunal Administratif de TOULON