Courrier n° 3706
Reçu le
20 JUIL. 2016
Mairie de
LA FARLEDE VAR

DEPARTEMENT DU VAR

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A

la modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme de La Farlède

RAPPORT D'ENQUETE

enquête ouverte du 17 mai 2016 au 23 juin 2016
en mairie de La Farlède

commissaire enquêteur : Caroline Carras

SOMMAIRE

1. CONTEXTE ET OBJET DE L'ENQUETE

1.1. Contexte
1.2. Objet de l'enquête

2. LE DOSSIER D'ENQUETE

2.1. Contenu du dossier d'enquête
2.2. Ajout de pièces au dossier d'enquête

3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1. Désignation du commissaire enquêteur
3.2. Organisation de l'enquête
3.2.1. Période de l'enquête
3.2.2. Lieux de l'enquête
3.2.3. Modalités de consultation du dossier de l'enquête
3.2.4. Permanences du commissaire enquêteur
3.2.5. Mesures de publicité de l'enquête
3.2.6. Le registre d'enquête
3.3. Cloture de l'enquête et transfert du dossier et du registre
3.4. Climat durant l'enquête
3.5. Remise du procès-verbal de synthèse au responsable de projet
3.6. Observations du responsable de projet

4. SYNTHESE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

5. ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUETE

5.1. Observations émises par les personnes publiques associées
5.2. Procédure de modification du PLU
5.3. Modification des dispositions relatives au stationnement dans le secteur soumis à la taxe d'aménagement majorée "centre-ville"
5.4. Modification des orientations d'aménagement et de programmation "Guiol"
5.5. Création de logements sociaux sur la commune
5.6. Modification et/ou suppression d'emplacements réservés

ANNEXES

Annexe A : Extrait de la planche graphique au 1/5000 du PLU en vigueur (modification n°2)
Annexe B : Extrait de la planche graphique au 1/5000 du PLU version projet (modification n°3)

1. CONTEXTE ET OBJET DE L'ENQUETE

1.1. Contexte/procédure :

La commune de La Farlède est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Toulon Provence Méditerranée approuvé le 16/10/09 (SCOT actuellement en révision).
Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Farlède a été approuvé le 12/04/13, et a été modifié par modification n°1 le 07/04/14, puis modification n°2 le 24/11/15.
L'arrêté N°UM/2015/010 du maire de La Farlède du 18 décembre 2015 prescrit la procédure de modification n°3 du PLU.
Le dossier a été transmis pour avis à M. Le Préfet du Var ainsi qu'aux autres personnes publiques associées (PPA) en amont de l'enquête publique (entre le 27/02/16 et le 01/03/16). Le seul avis reçu avec observations, celui de M. Le Préfet du Var, a été ajouté au dossier d'enquête (voir 2.2).

1.2. Objet de l'enquête :

La modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Farlède a pour objet :

- favoriser la création de logements sociaux sur la commune :
  - par l'extension de la zone UBa1 au détriment des zones AUH3 et AUL, afin de réaliser des logements sociaux sur les parcelles AZ8 et AZ9, lieu-dit les Peyrons, avec la création de deux emplacements réservés et majoration du volume constructible,
  - par l'élargissement de l'emplacement réservé (ER) n°75, déjà réservé à la création de logements sociaux, et classement de cet emplacement en zone UBa1, bénéficiant ainsi d'une majoration du volume constructible,
  - par la création de l'emplacement réservé n°84 destiné à la construction de logements sociaux, et classement de cet emplacement réservé en zone UBa1, bénéficiant ainsi d'une majoration du volume constructible, ce qui impose la réduction du périmètre des orientations d'aménagement existantes dans la zone,

- modifier les dispositions relatives au stationnement dans le secteur soumis à la taxe d'aménagement majorée "centre-ville" :
  - suite à la suppression de la Participation pour Non Réalisation d'Aires de Stationnement (PNRAS) et à l'instauration de la taxe d'aménagement majorée "centre-ville" destinée à financer la création de places de stationnement publiques, les obligations en matière de stationnement dans le secteur concerné sont réduites, rendant nécessaire une modification de la rédaction de l'article UA12 du règlement du PLU,

- modifier les orientations d'aménagement et de programmation "Guiol",
  - la desserte de la zone AUH2A1 Guiol ayant évolué suite aux projets d'urbanisme autorisés, l'orientation d'aménagement impactant le bâtiment bordant l'avenue de la République et qui abrite un salon de coiffure en activité est à modifier, ainsi que le zonage des zones AUH2A1 et UA,

- modifier et supprimer des emplacements réservés,
  - afin d'améliorer la qualité de la desserte viaire de la zone AUH3 du Grand Vallat par la

modification de l'assiette des emplacements réservés n°13 et 14,

- pour mettre en cohérence la nouvelle structuration viaire par la modification des emplacements réservés n°17, 66, 69 et 70,
- rectification d'erreur matérielle dans la rédaction de l'intitulé de l'emplacement réservé n°66 qui devient "création d'un cheminement piétonnier entre le chemin des Peyrons et l'avenue Gaspard Monge",
- suppression de l'ER n°47 destiné destiné à la création d'une aire de co-voiturage considérée comme réalisée dans l'emprise du complexe sportif, et création de l'emplacement réservé n°58 pour la création d'un groupe scolaire,
- suppression de l'ER n°49 destiné à la création d'un groupe scolaire et création des ER n°82 et 83 destinés à la création de logements sociaux, entraînant la suppression de l'ER n°34,
- élargissement de l'ER n°75 existant, destiné à la création de logements sociaux,
- création de l'ER n°84, sur la parcelle AM 383, en vue de la création de logements sociaux
- réduction de l'ER n°79 pour le faire coincider avec le parcellaire existant,

– créer ou modifier des annexes du PLU
  - modification de la liste des emplacements réservés pour tenir compte des éléments précédents
  - intégration de la taxe d'aménagement majorée "centre-ville"

2. LE DOSSIER D'ENQUETE

2.1. Contenu du dossier d'enquête :

Les pièces ont été numérotées de 1 à 25 et paraphées par le commissaire-enquêteur :
n°1 : arrêté N°UM/2015/010 du 18/12/2015 prescrivant la procédure de modifiaction n°3 du PLU
n°2 : notice explicative
n°3 et 4 : rapport de présentation (existant/version projet)
n°5 et 6 : règlement (existant/version projet)
n°7 : planche graphique (existant) / n°8 à 14 : planches graphiques (projet)
n°15 et 16 : orientations d'aménagements (existant/version projet)
n°17 à 25 : pièces annexes

existant :
n°17 : liste des emplacements réservés (annexe 6A du PLU)
zonage fiscal – taxe d'aménagement (annexe 6L du PLU):
n°18 : 6La : délibération du conseil municipal n°2011/172 du 07/10/2011
n°19 : 6Lb : délibération du conseil municipal n°2013/197 du 25/11/2013
n°20 : 6Lc : cartographie

version projet :
n°21 : liste des emplaements réservés (annexe 6A du PLU)
zonage fiscal – taxe d'aménagement (annexe 6L du PLU):
n°22 : 6La : délibération du conseil municipal n°2011/172 du 07/10/2011
n°23 : 6Lb : délibération du conseil municipal n°2013/197 du 25/11/2013
n°24 : 6Lc : délibération du conseil municipal n°2015/163 du 24/11/2015
n°25 : 6Ld : cartographie

2.2. Ajout de pièces au dossier d'enquête :

n°26 : courrier du Préfet du Var (daté du 19 mai 2016) en réponse à la consultation des personnes publiques associées

n°27 : réponse du Maire de La Farlède au Préfet (lettre datée du 8 juin 2016)

Ces pièces ont été ajoutées au dossier d'enquête respectivement les 25 mai et 10 juin 2016 avec un bordereau d'ajout de pièces, et le bordereau de la liste des pièces du dossier a été complété. La complétude du dossier d'enquête a été vérifiée à chacune de mes permanences.

3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1. Désignation du commissaire enquêteur

Le 16/03/2016, Monsieur le Maire de la Commune de la Farlède demande par lettre la désignation d'un commissaire enquêteur pour procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n°3 du plan local d'urbanisme de sa commune.

Par décision n°E16000016/83 du 16/03/2016 du tribunal administratif de Toulon, je suis désignée commissaire enquêteur pour cette enquête.

Par arrêté N°U/2016/04 du 05 avril 2016, Monsieur le Maire de La Farlède ordonne l'ouverture d'une enquête publique et en précise les modalités.

3.2. Organisation de l'enquête

3.2.1. Période de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée sur 38 jours consécutifs du 17 mai 2016 au 23 juin 2016.

3.2.2. Lieu de l'enquête

L'enquête publique s'est tenue en mairie de La Farlède.

3.2.3. Modalités de consultation du dossier de l'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public, le public a pu prendre connaisance du dossier d'enquête et consigner ses observations sur le registre d'enquête tenu à sa disposition.

3.2.4. Permanences du commissaire enquêteur

J'ai tenu permanence en mairie de La Farlède afin de recevoir les observations du public aux dates et heures suivantes :

- mardi 17 mai 2016 : 9h-12h
- mardi 25 mai 2016 : 14h-17h
- mardi 10 juin 2016 : 14h-17h

- vendredi 23 juin 2016 : 14h-17h

Les observations pouvaient également m'être adressées par correspondance à la mairie de La Farlède.

3.2.5. Mesures de publicité

➔ Affichage

Conformément à l'article 6 de l'arrêté d'ouverture d'enquête :

- l'avis d'enquête publique a fait l'objet d'un affichage quinze jours au moins avant le début de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci :
  - en mairie de La Farlède (intérieur et panneau d'affichage extérieur)
  - sur les panneaux d'affichage suivants :
    - de la police municipale
    - devant l'école
    - dans le sas d'entrée de la médiathèque
    - de la salle des fêtes

Les affiches étaient conformes aux prescriptions de l'arrêté du 24 avril 2012, notamment au format A2 avec des caractères noirs sur fond jaune, avec la mention "avis d'enquête publique" en caractères gras de 2 cm.

Je me suis assurée par téléphone le 29 avril 2016 de la mise en place de ces affiches (soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête) auprès de Mme Piluso du servie urbanisme de La Farlède et lui ai demandé de conserver une de ces affiches en fin d'enquête pour l'archiver avec le dossier.

J'ai constaté personnellement la conformité de l'affichage en mairie (2 affiches) et sur les 4 panneaux d'affichage le 02 mai 2016 ainsi qu'à chacune de mes 4 permanences.

Le certificat d'affichage signé par M. Le Maire est joint au dossier d'enquête (affichage du 21/04/16 au 23/06/16) avec 11 photographies.

➔ Insertion dans la presse

Conformément à l'article 6 de l'arrêté d'ouverture d'enquête, l'avis au public a aussi fait l'objet d'une insertion dans la presse quinze jours au moins avant le début de l'enquête et dans les huit premiers jours dans deux journaux locaux diffusés dans tout le département : "Var matin" et "La Marseillaise".

Quinze jours au moins avant le début d'enquête (début d'enquête le 17 mai 2016) :

- La Marseillaise du 08 avril (nouvelles parutions complètes dans La Marseillaise des 14 et 21 avril pour des corrections successives) :
  - le 8 avril : erreur concernant les horaires de la première permanence du commissaire-enquêteur (indiqués de 9h à 17h au lieu de 9h à 12h) et absence de mention de la durée d'enquête et de la décision pouvant être adoptée à l'issue
  - la parution du 14 avril corrige les horaires de permanence mais ne contient toujours pas tous les items exigés par le R123-9 du code de l'environnement (alinéa 11 et 12 : identité de l'autorité auprès de laquelle demander l'information et adresse du site

internet où consulter l'information)
- la parution du 21 avril est conforme

- Var Matin du 25 avril (correctif paru dans le Var Matin du 29 avril concernant les horaires de la première permanence : indiqués de 9h à 17h au lieu de 9h à 12h dans la parution du 25 avril)

Dans les huit premiers jours d'enquête :
- Var matin du 18 mai
- La Marseillaise 20 mai

Les sept journaux sont joints au dossier d'enquête.

➔ Mesures de publicité complémentaires

- Conformément à l'article 6 de l'arrêté d'ouverture d'enquête, l'avis d'enquête publique a été mis en ligne sur le site internet de la commune (www.lafarlede.fr) à la rubrique urbanisme et à la rubrique PLU. J'ai vérifié ce point plus de 15 jours avant le début d'enquête (le 02 mai). Le certificat d'insertion est joint au dossier d'enquête.

- Le panneau lumineux communal situé sur l'artère principale (avenue de la République) au niveau de la poste a également servi à diffuser l'information (le certificat d'affichage et 2 photographies du panneau sont joints au dossier d'enquête).

➔ Conformité des mesures de publicité

Les affiches étaient conformes aux prescriptions de l'arrêté du 24 avril 2012.

Les avis dans la presse ont mentionné les items du R123-9 du code de l'environnement conformément à l'article R123-11 du code de l'environnement et ont respecté les délais imposés par ce même code (la correction conforme de la première parution du 08 avril a eu lieu le 21 avril, soit 15 jours au moins avant le début d'enquête).

Les horaires de la première permanence - erronés dans 2 parutions - ont été corrigés dans des parutions ultérieures, engendrant ainsi une publicité supplémentaire pour l'enquête publique. Par ailleurs, cette erreur n'a pas pu porter préjudice selon moi dans la mesure où elle portait sur les horaires de la première permanence : si quelqu'un s'était présenté en mairie l'après-midi pour voir le commissaire-enquêteur, il aurait été renseigné et aurait pu le rencontrer ultérieurement.

Je conclus donc à la conformité des mesures de publicité.

3.2.6. Le registre d'enquête

Le registre d'enquête, à feuillets non mobiles que j'ai côtés et paraphés, a été ouvert pour le début de l'enquête et tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête en mairie de La Farlède.

3.3. Clôture de l'enquête et transfert du dossier et du registre

L'enquête s'est terminée le jeudi 23 juin 2016. J'ai clos le registre le jour même à l'issue de ma permanence à 17h00 et récupéré le dossier d'enquête et le registre.

3.4. Climat durant l'enquête

Les échanges avec mes différents interlocuteurs se sont déroulés dans de très bonnes conditions. Seize personnes sont venues me rencontrer en mairie, dont des membres de l'Association "les Lotissements du Coudon" et le président du CIL de La Farlède. Certaines personnes n'ont pas laissé d'observation.

J'ai pu noter que les habitants de La Farlède rencontrés avaient bien souvent du mal à suivre les différentes évolutions du PLU du fait de la succession et de la multiplicité des procédures en cours sur leur commune : PLU du 12/04/2013, modification n°1 du PLU approuvée le 07/04/2014, modification n°2 du PLU approuvée le 24/11/2015, enquête publique en cours pour la modification n°3, arrêté prescrivant la modification n°4 du PLU du 25/03/2015, procédure de déclaration d'utilité publique pour la ZAD Grand Vallat en cours, concertation pour la révision n°1 du PLU en cours avec un registre d'observations ouvert et une réunion d'information organisée pendant la présente enquête publique.
Plusieurs observations/courriers remettent en cause des changements validés par les précédentes modifications du PLU et sont hors du périmètre de cette enquête publique, certains points pourront être traités dans le cadre de la révision n°1 du PLU.

3.5. Remise du procès-verbal de synthèse au responsable de projet

J'ai transmis par mail le procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales au chef du service urbanisme de La Farlède le lundi 27 juin et l'ai rencontré à ce sujet le vendredi 1er juillet, soit dans les huit jours après la fin de l'enquête.
Le registre compte treize observations numérotées, dont cinq courriers agrafés (trois m'ont été remis personnellement, un courrier m'a été remis par un voisin, un autre courrier envoyé en mairie et agrafé dans le registre).

3.6. Observations du responsable de projet

Le maire de La Farlède m'a transmis le 8 juillet 2016 les éléments de réponse et observations de la commune au PV de synthèse.

4. SYNTHESE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Compte-tenu du faible nombre d'observations et de courriers reçus (treize), les observations et courriers sont tous repris ci-dessous tels que formulés dans le PV de synthèse. Les éléments de réponse et observations de la commune sont reproduits intégralement.

Numéro d'observation dans le registre	Synthèse des observations/courriers Réponse de la commune
1 (courrier d'une page et observation)	M et Mme Brun propriétaires de 2 parcelles : - parcelle 42 d'environ 5000 m2 en zone AUH3 intégrée au projet du "grand Vallat" (DUP en cours, droit de préemption de la mairie avec proposition de rachat à 55 euros/m2) : ne leur paraît pas une juste compensation - parcelle 23 de 10 000 m2 classée en zone naturelle N2 depuis 2013 dans le PLU (alors qu'elle était auparavant en zone d'urbanisation future dans le POS – ils n'ont pas eu connaissance du changement en 2013). M et Mme Brun souhaitent que le classement de la parcelle n°23 soit reconsidéré. Cette parcelle apparaît sur le plan de la zone du "grand Vallat" comme une dent creuse, en bordure de la zone à urbaniser (logements, crèche, école), et elle est par ailleurs mitoyenne avec le terrain de sport et à proximité immédiate des voies de communication. Peut-elle être intégrée à la zone AUH3? La mairie leur propose aujourd'hui pour cette parcelle 6 euros /m2. **Réponse de la commune :** *une telle demande ne relève pas du champ de la présente modification.* *Les montants proposés correspondent aux différentes estimations du service France Domaines.* *La demande de modification du zonage de la parcelle ne pourra être étudiée que dans le cadre de la révision du PLU en cours.*
2	M. Strzelec se plaint des bouchons dans la rue Corprandy notamment le matin vers 8h45 (rue bloquée par des véhicules qui remontent cette rue pour rejoindre la rue de la République). Il considère que la circulation dans cette rue devrait être réétudiée (sens unique ou autre). **Réponse de la commune :** *une telle demande ne relève pas du champ de la présente modification.* *Un plan de circulation permettant de gérer au mieux les flux pendulaires de plus en plus importants est en cours.*
3	Propriétaire de la parcelle BM21 lieu dit "Les Gâches" qui fait partie des espaces boisés classés (protection du Coudon) au PLU de La Farlède. Pourrait-elle devenir urbanisable, étant donné que : - la parcelle est en limite d'urbanisation de Solliès-Ville (elle jouxte le lotissement Saint-Loup), - la parcelle est viabilisée (EDF et eau) - un cabanon de plus de 30 ans s'y trouve La propriétaire fait part de son étonnement quant à l'urbanisation actuelle très rapide des pentes du Coudon. **Réponse de la commune :** *une telle demande ne relève pas du champ de la présente modification.*

	Les demandes envisagées ne pourront être étudiées que dans le cadre de la révision du PLU en cours.
4	Couple propriétaire de parcelles à la Guibaude Nord en zone AUH2B (606 rue de la gare : AM375, 376, 64, 353) : en attente d'une urbanisation rapide pour leurs parcelles comme le leur ont laissé espérer les précédents PLU. **Réponse de la commune :** *une telle demande ne relève pas du champ de la présente modification.* *La zone de la Guibaude est la zone qui est destinée à être ouverte en premier.* *Note du commissaire-enquêteur : une copie des pages 186 et 187 du rapport de présentation du PLU version projet a été remise aux intéressés (prévisionnel d'aménagement de la Guibaude nord). Pas de modification par rapport au PLU version modification n°2.*
5 **courrier d'une page**	M. Lejay, propriétaire de l'intermarché de La Farlède, note que le règlement du PLU interdit les activités commerciales en zone AUH2A, alors que cette zone doit accueillir le projet de centralité dans lequel la commune prévoit de développer le commerce (conformément à la délibération du 16/06/16 qui est elle-même en cohérence avec les dispositions du PADD et les orientations d'aménagement). S'agit-il d'une erreur matérielle? **Réponse de la commune :** *une telle demande ne relève pas du champ de la présente modification.* *Il s'agit effectivement d'une erreur matérielle que la commune viendra rectifier lors de la présente modification afin d'assurer une meilleure cohérence du document.* *Proposition de rédaction de l'article AUH2.1 : (modification en caractères gras)* *article AUH2.1 – Occupations et utilisations du sol interdites* *- les constructions nouvelles quelle que soit leur destination en dehors de celles autorisées dans les opérations d'ensemble* *- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à l'exception de celles visées à l'articles AUH2.2* *- les habitations légères de loisirs et parc résidentiel de loisirs* *- l'aménagement de terrain de camping et de caravanes ainsi que le stationnement de caravanes isolées* *- les décharges et dépôts de toutes natures (matériaux, véhicules...)* *- les constructions en matériaux légers donnant un aspect de constructions provisoires (abris de jardins...)* *- les stands, champs de tir et terrains de sport motorisé* *- les activités d'élevages et (ou) de gardiennage d'animaux* *- les activités industrielles* ***- sauf en zone AUH2A "centre", les activités commerciales***
6 **courrier d'une page**	M. Raphel, 480 impasse des Guiols : dépôt de la copie d'une lettre adressée à M. Le Maire avec pour objet la révision du PLU : propriétaire d'une parcelle sur les zones N2 et N1, il demande un alignement de zonage en partie nord du hameau des Guiols pour que la partie de sa parcelle classée N2 passe ainsi dans la zone Uca (références à un avis favorable d'un

	commissaire-enquêteur, à l'accord verbal du maire et de la DDE au cours d'études antérieures qui avaient cependant été suivis d'une décision négative). **Réponse de la commune :** *la présente modification ne relève pas du champ de la présente modification.* *La demande ne pourra être étudiée que dans le cadre de la révision du PLU en cours.*
7	M. Raphel s'interroge sur les raisons des restrictions récentes en zone N2 concernant les aménagements, agrandissements, piscines. **Réponse de la commune :** *Les évolutions législatives (ALUR, LAAF, MACRON) successives ont eu pour effet de réduire les possibilités d'extension et d'aménagement offertes par le PLU approuvé en 2013.* *Les communes ont la possibilité par le biais d'une procédure de révision du PLU de donner dans ceratins secteurs identifiés des possibilités d'extension et d'aménagement.* *La commune réfléchit dans le cadre de la procédure de révision du PLU en cours à la mis en oeuvre de telles dispositions.*
8	La propriétaire de la parcelle BH19 (N2 dans le PLU) considère que sa parcelle aurait dû être intégrée à la zone d'activité du Grand Vallat (AUH3), son terrain constitue aujourd'hui une enclave dans cette zone. Peut-on encore modifier le périmètre de la zone d'activité? **Réponse de la commune :** *une telle demande ne relève pas du champ de la présente modification.* *La demande de modification du zonage de la parcelle ne pourra être étudiée que dans le cadre de la révision du PLU en cours.*
9 **courrier de 2 pages et 3 annexes** (copie cadastrale et trame verte et bleue, extraits de la réunion publique du 23/05/2016 : p17 corridors écologiques, p41 enjeux paysagers)	M. Rolland et Mme Gabriel propriétaires de la parcelle AC310 acquise en 2012 (7 impasse des Mas de la Beaussière) et aujourd'hui en limite de la ZAD (Zone d'Aménagement Différée) du Grand Vallat et face à l'ER n°81 : - arrêté préfectoral du 17 mars 2014 : ZAD du Grand Vallat autorisée - délibération du conseil municipal du 7 avril 2015 : suppression de l'ER n°80 de 274m2 (quartier des Guiols) et création de l'ER81 de 6400 m2 pour réaliser des logements sociaux face à leur maison *L'ER n°81 se situe en zone AUH3 du PLU autorisant la réalisation de constructions dont la hauteur pourrait être de 9,5m au faîtage et à seulement 4 m des limites séparatives. Un tel projet immobilier engendrerait :* *- un préjudice visuel pour le voisinage (ouvertures orientées ouest et suppression de la vue sur le Coudon)* *- un préjudice économique pour le voisinage (moins-value pour les habitations concernées)* *- un préjudice écologique :* *urbanisation au détriment des espaces naturels (oliviers et figuiers AOC)* *l'ER n°81 est situé sur la Trame Verte et Bleue, dans le socle paysager du Mont-Coudon et dans la zone dite de "sensibilité paysagère importante" (annexe 3*

	du courrier, extrait de la réunion publique du 23/05/2016 relative à la révision du PLU : zone identifiée à enjeu pour la sensibilité paysagère du site) dont le but est de préserver les vues sur le Mont Courdon et de valoriser cette zone par des mobilités douces permettant la découverte du patrimoine naturel, agricole. Cet emplacement réservé ne permet pas d'assurer les objectifs de la Trame Verte et Bleue. *Solutions proposées :* *- suppression de l'ER n°81 pour l'éloigner des habitations proches, remplacé éventuellement dans la ZAD du Grand Vallat de 12,24 hectares où la commune est propriétaire de nombreuses parcelles et dispose d'un droit de préemption en cas de vente ; de plus, les frais de raccordement aux différents réseaux sur les ER actuels semblent trop importants ;* *- vente d'une bande de terrain par la Commune au profit des propriétaires de parcelles limitrophes pour permettre un recul suffisant des nouvelles constructions ;* *- agrandir le jardin remarquable du Grand Vallat constitué d'oliviers en y intégrant l'allée de figuiers, AOC, qui ont été omis au moment de l'élaboration de la carte ;* *- modification du règlement dans la zone AUH3 afin de respecter l'insertion paysagère des nouvelles constructions (R+1 maximum) dans le respect de la Trame Verte et Bleue comme cela avait été préconisé dans le secteur des Guiols ;* *- développer la Trame Verte et Bleue par la création de parcours de santé, de chemins piétonniers en bordure des constructions existantes , par l'agrandissement du jardin remarquable* ***Réponse de la commune :** une telle demande ne relève pas du champ de la présente modification.* *Les solutions proposées ne pourront être étudiées que dans le cadre de la révision en cours du PLU.* *Cependant, il est à préciser que la zone du Grand Vallat ne connaît pas pour l'heure de projet défini.* *Une étude urbanistique est en cours de réalisation par l'AUDAT et le respect des constructions avoisinantes à cette zone a été un des aspects importants du cahier des charges urbanistiques* *Il est également important de préciser que la zone AUH3 est aujourd'hui une zone de réserve foncière (AU stricte) qui interdit toutes nouvelles constructions.*
10 **courrier de 2 pages**	M et Mme Egea (propriétaires du 10 impasse des Mas de la Beaussière depuis 23 ans) – se sont renseignés sur les projets en cours après avoir entendu des tractopelles travailler dans le champ voisin. Les préjudices identifiés et les solutions proposées sont communes avec l'observation n°9 (partie en italique ci-dessus). Leur courrier a été déposé par M. Rolland qui, après avoir consulté le dossier d'enquête, précise au commissaire-enquêteur que ses voisins n'avaient pas connaissance du projet d'extension de l'ER n°75 face à leur propriété. Les observations relatives à l'ER n°81 sont ainsi valables pour l'extension de l'ER n°75.

	Réponse de la commune : *La zone du Grand Vallat ne connaît pas pour l'heure de projet défini. Une étude urbanistique est en cours de réalisation par l'AUDAT et le respect des constructions avoisinantes à cette zone a été un des aspects importants du cahier des charges urbanistiques.* *Il est également important de préciser que la zone AUH3 est aujourd'hui une zone de réserve foncière (AU stricte) qui interdit toutes nouvelles constructions.* *Les consorts EGEA demandent la suppression de l'ER75.* *La commune ne pourra donner suite à cette demande considérant le besoin de logements et in fine de logements sociaux sur notre commune. Les éléments de programme imposés sur cet emplacement réservé vont dans le sens de la préservation de leur intimité avec une dégressivité du bâti vers leur bien et la mise en oeuvre d'une zone tampon entre le futur projet et leur propriété.* *Les demandes complémentaires ne relèvent pas du champ de la présente modification et devront être appréhendées lors de la révision du PLU en cours.*
11 extrait du CR enquête publique de 2012 - copie de la pétition d'octobre 2013 – document d'arpentage – courrier destiné au Maire de La Farlède daté du 31 mai 2013	Les représentants de l'Association des Lotissements du Coudon demandent que le sentier du collectif du Coudon (AC115) reste un espace vert du lotissement, un chemin piétonnier et demandent qu'il soit bien identifié ainsi (aujourd'hui, il est inclus dans l'ER n°53). Ils craignent la création d'une voierie pour véhicules à moteur (entre la médiathèque et le lotissement). Ils rappellent que les espaces verts du lotissement avaient été rétrocédés à la mairie dans les années 1985 sous condition : "le conseil municipal s'engage à conserver au terrain ainsi acquis la destination d'espace vert ouvert au public"(copie non datée d'un extrait de délibération du conseil municipal numérotée n°348 et agrafée dans le registre). Le commissaire-enquêteur pour l'enquête publique relative au PLU en 2012 avait émis un avis favorable à cette demande. **Réponse de la commune :** *une telle demande ne relève pas du champ de la présente modification. Les demandes formulées ne pourront être étudiées que dans le cadre de la révision en cours.*
12 photo jointe	M. Del Tatto (16 rue des Lilas, lotissement le Coudon) Photo de sa villa avec piscine en bordure du projet de centralité de la Farlède et entourée d'immeubles (R+2, R+3??) avec vue sur l'espace vie de sa propriété. Il rappelle que le projet Amadéo avait été validé par le conseil municipal dans des conditions précises (notamment : R+1, pas d'ouverture du côté des villas existantes)... mais que le projet a été modifié en cours de réalisation. Il demande l'autorisation pour les riverains de rehausser les murs de clôture pour limiter les nuisances engendrées par ces vis à vis. **Réponse de la commune :** *Une telle demande ne relève pas du champ de la présente modification. Les demandes formulées ne pourront être étudiées que dans le cadre de la révision en cours.*
13	Le président du CIL de La Farlède demande : - que les nouvelles constructions s'intègrent à l'existant ; - que des réunions d'information/concertation soient organisées avec les riverains en amont des projets. **Réponse de la commune :** *Les demandes formulées ne relèvent pas du champ de*

	la présente modification. *Il est rappelé que la commune tient à une intégration réussie de toutes les nouvelles constructions et que l'ensemble des projets fait l'objet d'information et de concertation dès la phase de conception du projet (exemple de la vente de l'ancien stade).*

Analyse des observations et courriers par le commissaire-enquêteur :

Les observations n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12 et 13 sont hors du périmètre de cette enquête publique et n'appellent donc pas d'analyse de ma part (voir 1.2 : objet de l'enquête). Une grande partie de ces observations/demandes devra être renouvelée par les intéressés pour être étudiée dans le cadre de la révision du PLU en cours.

L'observation n°5 (courrier) relève une incohérence entre le règlement du PLU qui interdit les activités commerciales en zone AUH2, alors que le PADD et les orientations d'aménagement prévoient en zone AUH2A "centre" un projet de centralité avec des commerces (*"zone de 0,98 ha située au coeur du moyau ancien de la commune constituant la phase 2 du projet de centralité, visant à renforcer le centre"... avec "un espace public représentatif, des commerces..."*).
Bien que ce point soit hors du périmètre de la modification n°3 du PLU, je suis favorable à la rectification du règlement proposée par la mairie pour la zone AUH2A "centre" dans le but d'assurer la cohérence entre les documents constituant le PLU.

L'observation n°9 (courrier) (et l'observation n°10 en partie) concerne l'ER n°81 (voir plans annexes A et B) qui n'est pas dans le champ de l'enquête (création de l'ER n°81 validée par la modification n°2 du PLU) ; les solutions proposées devront donc être renouvellées pour être étudiées dans le cadre de la révision du PLU en cours. Notamment :

- la possibilité de repérer l'allée de figuiers au titre des espaces remarquables (L151-19 du code de l'urbanisme), conformément au 3.2.3 du rapport de présentation du PLU (*"d'autres éléments découlant de l'analyse paysagère sont repérés en zone urbaine ou péri-urbaine ... des arbres isolés, des alignements d'arbres"...*),
- ou encore le déplacement de l'emplacement réservé n°81 à l'intérieur de la zone du Grand Vallat qui ne connaît pas encore de projet défini comme le précise la commune,
- ou encore la création dans le PLU d'une zone avec un règlement adapté correspondant aux corridors écologiques d'intérêt local identifiés.

Comme le rappelle la commune, cet emplacement réservé pour des logements sociaux se situe aujourd'hui en zone AUH3 qui interdit toute construction (zone AU stricte), et où l'ouverture à l'urbanisation nécessiterait une délibération motivée du conseil municipal conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme. Mais la crainte du voisinage me semble justifiée car le projet soumis ici à enquête publique propose pour une parcelle voisine située en limite de zone AUH3 un reclassement en UBa1 pour la création de logements sociaux (extension de l'ER n°75).

La question de la trame verte et bleue sera traitée dans le cadre de l'observation n°10.

L'observation n°10 relative à l'extension de l'ER n°75 est analysée dans la partie 5.5 (analyse du dossier d'enquête/création de logements sociaux sur la commune).

5. ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUETE

5.1. OBSERVATIONS EMISES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Dans son courrier du 19 mai 2016 (auquel le Maire de La Farlède a répondu le 8 juin), le préfet a formulé les 4 observations suivantes :

(a) *"Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUH3, suite aux délibérations du 29 septembre 2014 et du 14 avril 2015 justifiant l'ouverture à l'urbanisation des parcelles AZ8 et BH65 qui me sont parvenues, la notice explicative aurait mérité d'être étoffée sur la base des éléments développés dans les deux délibérations précitées".*

(b) *"Je prends bonne note de l'introduction en secteur UBa1 des dispositions de l'article L151-28 du CU relatives à la majoration du volume constructible. Afin que cette mesure soit réellement efficace, il conviendrait d'envisager également un taux de mixité sociale dans la zone".*

(c) *"A la lecture des emplacements réservés, la commune a procédé à une réduction substantielle de la superficie de l'ER n°17 passant de 3092m2 à 727 m2. Cependant, la surface de l'ER correspondant sur le plan de zonage n'a fait l'objet d'aucune réduction. De plus, la largeur de la plate-forme de l'ER dans la liste et sur le la de zonage est différente."*

(d) *"Dans le cadre des projets de construction de la commune, je vous invite à prendre en compte et intégrer les dispositions relatives au projet de PPRI, dont certaines mesures qui sont rendues immédiatement applicables auront un impact sur les modalités de réalisation des projets notamment dans les zones basses hydrographiques".*

Observation (a) :
Réponse du porteur de projet : *"la notice explicative sera étoffée à l'aide des arguments figurant dans les délibérations jointes à ladite notice".*
Les deux délibérations du conseil municipal étant annexées à la notice explicative, je n'ai pas jugé nécessaire de demander au porteur de projet d'étoffer cette notice pour le dossier d'enquête.
L'observation (a) a pour origine à mon avis l'absence de mention de ces annexes dans la table des matières de la notice explicative.

Observation (b) :
Comme le précise le porteur de projet dans sa réponse, toute la zone UBa1 sur la commune de La Farlède est couverte d'emplacements réservés destinés à la réalisation de logements sociaux bénéficiant des dispositions de l'article L151-28 du CU, le taux est de facto de 100%.

Observation (c) :
Le service urbanisme vérifiera et rectifiera les dimensions de l'ER n°17 qui sont vraissemblablement erronées sur le document d'origine (PLU modification n°2).

Observation (d) :
Réponse du porteur de projet :*"nous vous informons que le dossier que vous nous avez communiqué en décembre 2015 est utilisé par nos services pour l'instruction des autorisations d'urbanisme".* Le PPRI validé a été reçu depuis ; une mise à jour du PLU par le service urbanisme est en cours.

5.2 PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

La modification du PLU est décrite par les articles L153-36 à L153-40 du code de l'urbanisme.

Article L153-36 : *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*
Article L153-31 *Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*
1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables;
2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans le projet soumis à enquête publique, le PADD (Projet d'Aménagement de de Développement Durable) est inchangé,
Les espaces boisés classés, zones agricoles et zones naturelles et forestières ne sont pas réduites (non concernées, voir page 23 de la notice explicative : bilan des surfaces entre PLU modification n°2 et PLU modification n°3),
Le projet ne réduit pas de protection et n'apporte pas d'évolution pouvant induire des risques de nuisance

De ce fait, la procédure de modification est ici bien fondée.

Article L153-38 : *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée (...) du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.*
Les parcelles concernées (la parcelle AZ8 et une partie de la parcelle BH65) ont bien fait l'objet d'une délibération motivée du conseil municipal avant leur ouverture à l'urbanisation (voir dans l'analyse du dossier, partie création de logements sociaux)

Article L153-40 *: Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, (...) le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.*
Le projet a bien été notifié aux PPA avant l'ouverture de l'enquête publique.

Les articles L153-41 à L153-44 (modification de droit commun) précisent que *le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au code de l'environnement et notamment L123-1 et suivants, R123-1 à R123-27-1 et suivants.*
C'est bien le cas pour ce projet (voir partie 3 Organisation et déroulement de l'enquête).

Conformément à l'article L153-43, l**es avis des PPA ont été joints au dossier d'enquête dès leur réception.**

Article L151-28 : *Le règlement du plan local d'urbanisme peut prévoir (...) :*
2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux (...) bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération
La zone UBa1 du PLU avec majoration du volume constructible est conforme au code de l'urbanisme (voir dans l'analyse du dossier, partie création de logements sociaux).

5.3. MODIFICATION des dispositions relatives au STATIONNEMENT dans le secteur soumis à LA TAXE D'AMENAGEMENT MAJOREE "centre-ville" :

Suite à la suppression de la Participation pour Non Réalisation d'Aires de Stationnement (PNRAS), et afin de favoriser le renouvellement de son centre-ville, la commune a instauré une majoration du taux de taxe d'aménagement sur une partie de la zone UA (une partie du centre ancien) par délibération du 24 novembre 2015. Cette taxe est destinée à financer la création de places de stationnement publiques.
La taxe majorée "centre-ville" évolue ainsi du taux de 5% à 14,34% dans le périmètre identifié (conformément à l'article L331-15 du code de l'environnement, le taux de la part communale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20% dans certains secteurs par une délibération motivée (...)).
Pour "compenser" cette taxe, les obligations en matière de stationnement dans le secteur concerné sont réduites dans ce périmètre. Ainsi, l'article UA12 du règlement du PLU est modifié (1/2 place au lieu de 2 pour les constructions à usage d'habitation, 1 place pour 80m2 de surface plancher au lieu de 1 pour 20m2 pour les constructions à usage de bureau/service, une place pour 40m2 de restauration au lieu de 1 pour 10m2).

Je suis favorable à la prise en compte dans le PLU du nouveau zonage fiscal (annexes 6L) et de la modification de l'article UA12 du règlement, cette décision résultant d'un compromis entre le besoin en matière de stationnement et le nécessaire renouvellement de certains biens du centre-ville.

5.4. MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION "GUIOL"

La zone AUH2A1 "Guiol" fait l'objet d'orientations d'aménagement dans le PLU qui prévoient la démolition d'une partie de bâtiment (dans lequel se trouve un salon de coiffure en activité à l'angle de la rue) afin d'améliorer l'accès à la zone depuis l'artère principale (l'avenue de la République) en mettant en oeuvre un alignement d'arbres et un cheminement principal.
La desserte de la zone AUH2A1 Guiol a évolué : le bâtiment en face du salon de coiffure a été acheté et sera refondu pour améliorer l'accès à la zone. L'alignement d'arbres proposé sera remplacé par une constructibilité équivalente à celle bordant aujourd'hui l'avenue de la République.

Je suis favorable à cette alternative qui présente l'avantage de préserver un commerce du centre-ville. Je suis donc favorable à la modification des orientations d'aménagement "Guiol"

qui en découlent et à la modification du zonage du bâtiment exclu du périmètre AUH2A1 reclassé en zone UA.

5.5. CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX SUR LA COMMUNE (plans : voir annexes A et B)

- **par l'extension de la zone UBa1 au détriment des zones AUH3 et AUL, afin de réaliser des logements sociaux sur les parcelles AZ8 et AZ9, lieu-dit les Peyrons, avec la création de deux emplacements réservés n°82 et 83 (d'une superficie respective de 3710m2 et de 3646m2) et majoration du volume constructible.**

(La zone UBa1 est une zone de densité moyenne en extension du centre destinée à l'accueil d'habitat sous forme de collectifs, où un majoration du volume constructible de 50% dans le cas de construction de logements sociaux est prévue en application de l'article L151-28 du code de l'urbanisme).

La parcelle AZ8 est aujourd'hui classée en zone AUH3 (AU stricte). Le projet de modification propose de la reclasser en zone UBa1 (zone UBa1 à son extrémité est).
Conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme, son ouverture à l'urbanisation a été précédée d'une délibération motivée du conseil municipal "justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones" (délibération du conseil municipal du 29 septembre 2014).

L'ouverture à l'urbanisation est motivée par le besoin d'emplacements pour respecter les objectifs de construction de logements sociaux imposés par la loi SRU par des objectifs triennaux (objectif triennal de 158 logements sociaux sur la période 2014-2016) pour atteindre 25% de logements sociaux en 2025).
Justification technique et financière de ce choix :

- la réalisation du complexe sportif sur l'ER n°46 (au sud de la parcelle AZ8) a "amené" les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, du pluvial en extrémité de zone AUH3 et permet de reconsidérer son classement
- la parcelle AZ8 appartient à la commune

Justification urbanistique et sociale : proximité du centre-ville, des axes routiers, d'une offre commerciale, d'équipements publics (stade, boulodrome...).

L'utilité de l'ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées :
La délibération du conseil municipal précise que l'ensemble des zones AUH2 (1AU) ne sont pas encore urbanisables et ne peuvent s'ouvrir, en l'état, au regard des équipements à réaliser et à financer. Et que les zones U ne disposent pas de terrains ou parcelles équivalents permettant la réalisation du projet dans des conditions similaires, excepté l'ER 75 (en zone UC).

Considérant les obligations de la commune en matière de réalisation de logements sociaux, Considérant que le projet d'ouverture à l'urbanisation de la parcelle AZ8 est motivée par une

délibération du conseil municipal,
Considérant la proximité des voiries et réseaux divers nécessaires au sud de la parcelle grâce à la réalisation du complexe sportif,
Considérant l'emplacement de la parcelle AZ8 (zone UBa1 en extrémité est – parcelle communale où le projet de logments sociaux est en train d'aboutir - , aire des gens du voyage au nord, ER n°83 au sud pour des logements sociaux, et ER n°57 à l'ouest pour des logements intermédiaires et une crèche),
Considérant que la commune n'a pas identifié au moment de la délibération (en 2014) de zone urbanisée où le projet pourrait se réaliser dans des conditions équivalentes, excepté peut-être l'ER n°75 (avec une configuration des réseaux moins favorable),
Considérant que l'ER n°75 est par ailleurs aujourd'hui également destiné à la création de logements sociaux (classé en UBa1 et élargi dans ce projet de modification n°3 du PLU),
Considérant que le groupe scolaire prévu sur cette parcelle par un ERn°49 sera réalisé à un autre emplacement,

je suis favorable à ce projet pour la parcelle AZ8 et donc favorable aux modifications des emplacements réservés qu'il implique.

La parcelle AZ9 (en limite sud de AZ8) est aujourd'hui classée en zone AUL déjà ouverte à l'urbanisation (destinée à l'accueil d'activités sportives et de loisirs).
Le projet de modification propose de la reclasser en zone UBa1, car :

- cette parcelle n'est plus nécessaire pour la réalisation des projets en équipements sportifs et de loisirs sur cette zone,
- elle permettra de créer un projet de construction de logements sociaux de qualité bénéficiant d'une emprise foncière plus importante.

Compte tenu de l'évolution des besoins de la commune en équipements sportifs dans la zone, de son obligation de créer des logements sociaux, et de l'emplacement de la parcelle AZ9, je suis favorable au classement de la parcelle AZ9 en zone UBa1 et à la création de l'ER n°83 destiné à la construction de logements sociaux avec majoration de volume constructible de 50%.

- **par l'élargissement de l'emplacement réservé n°75 (en zone UC) réservé à la création de logements sociaux, et classement de cet emplacement en zone UBa1, bénéficiant ainsi d'une majoration du volume constructible,**

Le projet propose de prolonger l'ER n°75 (aujourd'hui classé en zone UC) sur le reste de la parcelle BH65 (aujourd'hui classée en AUH3), et de classer l'ER n°75 (qui passe ainsi de 3353m2 à 7000m2 environ) en zone UBa1. Par ailleurs, une légère réduction en partie sud de l'emplacement réservé est prévue pour la desserte de la zone.

Conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle BH65 (zone AUH3) a été précédée d'une délibération motivée du conseil municipal "justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones" (délibération du conseil

municipal du 14 avril 2015).

L'ouverture à l'urbanisation (pour répondre au besoin de construction de logements sociaux) est motivée dans la délibération par les arguments suivants :

Justification technique et financière :

- la localisation de la partie de la parcelle BH65 concernée : le nord de la parcelle supporte déjà une servitude de mixité sociale par l'ER n°75 existant ;
- l'ER n°75 actuel est en zone UC donc immédiatement constructible ;
- l'ouverture à l'urbanisation envisagée permet d'atteindre une taille d'ER plus intéressante pour la réalisation de logements sociaux (de 3353m2 à 7000m2)
- *"la nouvelle emprise de l'ER75 permettra la réalisation de logements complémentaires qui permettra une valorisation plus intéressante de la parcelle. Valorisation qui devra permettre le confortement des réseaux existants"*. Ce qui est correspond *"au souhait de maîtriser le besoin en équipements publics et leur financement sans impacter les finances communales"* pour les zones classées en zone AU.

Justification urbanistique et sociale :

- proximité des axes routiers
- proximité des équipements publics
- mixité des typologies d'habitat en évitant une concentration trop importante des constructions

L'utilité de l'ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées :

La délibération du conseil municipal précise que

- *"l'ensemble des zones AUH2 (1AU) ne sont pas encore urbanisables et ne peuvent s'ouvrir, en l'état, au regard des équipements à réaliser et à financer, un aménagement d'ensemble de ces zones devant être mis en oeuvre".*
- *Les zones U ne disposent pas de terrains ou parcelles équivalents* ***appartenant à la commune*** *et permettant la réalisation du projet dans des conditions similaires.*

Analyse de l'observation n°10 (reprise des arguments de l'observation n°9 pour l'ER n°75):

- préjudice visuel pour le voisinage (ouvertures orientées ouest des villas et suppression de la vue sur le Coudon)
- préjudice économique pour le voisinage (moins-value des habitations voisines)
- préjudice écologique

Les 2 documents annexés au courrier n°9 sont des extraits de planches présentées par la mairie le 23/05/2016 à l'occasion d'une réunion publique pour la révision n°1 du PLU :

- la planche n°17 intitulée *"la trame verte et bleue – les corridors écologiques d'intérêt local"*.

L'extension de l'ER n°75 se situe en limite d'une zone identifiée comme un élément de la trame verte : *"socle paysager cultivé/arboré"* et précise les objectifs qui sont de *"préserver les corridors écologiques d'importance régionale et ceux d'intérêt communal (le socle paysager, la plaine agricole...)", "valoriser la trame verte et bleue par des mobilités douces permettant la découverte du patrimoine naturel, bâti et agricole de la commune"*

- la planche n°41 intitulée *"à croiser avec les critères qualitatifs"* montre que l'ER n°75 est entièrement situé sur la zone en violet *"secteur à enjeu lié à la sensibilité paysagère du site"* en plus du socle paysager.

Le service urbanisme de La Farlède me précise que les deux planches annexées au courrier (trame

Le préjudice économique pour le voisinage est un argument ne pouvant être pris en compte (et ne pouvant par ailleurs pas être évalué à ce stade du projet).

L'aspect visuel pour le voisinage devra être pris en compte dans le projet compte tenu du site à enjeu paysager important. La commune précise que "*les éléments de programme imposés sur cet emplacement réservé vont dans le sens de la préservation de leur intimité avec une dégressivité du bâti vers leur bien et la mise en oeuvre d'une zone tampon entre le futur projet et leur propriété*". **Le terrain étant en pente, la dégressivité du bâti et la création d'une zone tampon entre le projet immobilier et les propriétés voisines devra permettre de préserver la vue sur le Coudon depuis les villas et de préserver l'intimité du voisinage.**

Concernant le préjudice écologique :
Le PLU de La Farlède est compatible avec les orientations du SCOT Provence Méditerranée (2009) et en particulier avec les objectifs du DOG (Document d'Orientations Générales) concernant la trame verte bleue et jaune (voir pages 213, 214 et suivantes du rapport de présentation du PLU). Les corridors écologiques d'importance régionale sont bien identifiés dans le PLU actuel. Le 1.5.2 du rapport de présentation "enjeux environnementaux sur La Farlède" précise que "la plaine et ses paysages cultivés, ses haies, ses vergers, son vignoble et ses friches ne constitue pas un environnement suffisamment riche pour être considéré comme un réservoir biologique offrant une diversité suffisamment importante et caractéristique. La plaine reste donc un espace à vocation agricole avec des éléments identitaires reconnus et identifiés dans le cadre du PADD".
L'ouverture à l'urbanisation de cette zone dite "réserve foncière" (extension de l'ER n°75) ne me semble ainsi pas en contradiction avec les enjeux écologiques.

Parmi les solutions proposées :

- suppression de l'ER n°75 (ou de son extension) : ne me semble pas compatible avec le besoin en logements sociaux de la commune (cf arguments de la délibération du conseil municipal) ; les frais élevés de raccordement aux différents réseaux : le bailleur social assumera les coûts afférents ;
- vente d'une bande de terrain par la commune au profit des propriétaires voisins : la commune s'engage à créer une zone tampon entre le projet immobilier et les propriétés voisines pour préserver l'intimité du voisinage ;
- modification du règlement dans la zone AUH3 pour respecter l'insertion paysagère des nouvelles constructions (R+1) dans le respect de la trame verte et bleue /développer la trame verte et bleue dans ce secteur ;

Je comprends cette dernière proposition comme une opposition au reclassement de l'ER n°75 en zone UBa1 (erreur de formulation : il ne s'agit pas de modifier le règlement de la zone AUH3 "non constructible"). Cette dernière proposition rentre alors en partie dans le champ de la modification. En effet, le projet propose de prolonger l'ER n°75 (aujourd'hui classé en zone UC) sur le reste de la parcelle BH65 (aujourd'hui classée en AUH3), et de classer l'ER n°75 (qui passe ainsi de 3353m2 à 7000m2 environ) en zone UBa1, avec majoration du volume constructible de 50%.
Cette modification de zonage a pour conséquence d'autoriser des constructions de 15 mètres de hauteur maximale (cas des logements sociaux – le règlement précise cependant que la hauteur doit être sensiblement égale à la hauteur des constructions voisines), d'augmenter l'emprise au sol (surface maximale de 75% en zone Uba1 dans le cas de logements sociaux), alors que l''ER n°75 est aujourd'hui en zone UC (7 m de hauteur pour les habitations, surface maximale d'emprise au sol de

40%, restrictions concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives). Ceci est de nature à provoquer l'inquiétude du voisinage bien que la mairie mette en avant qu'elle peut garantir un programme respectueux de l'environnement et du voisinage dans la mesure où elle est propriétaire du foncier.

Il me semble que la zone - considérée par la mairie d'après le travail en cours sur la révision n°1 du PLU comme un "*secteur à enjeu lié à la sensibilité paysagère du site*" où il est recommandé de *valoriser la trame verte et bleue par des mobilités douces permettant la découverte du patrimoine naturel, bâti et agricole de la commune"* - devrait être identifiée lors de la révision du PLU avec un règlement adapté en cas d'ouverture à l'urbanisation.

Considérant les obligations de la commune en matière de réalisation de logements sociaux,
Considérant que le projet d'ouverture à l'urbanisation de la partie de la parcelle BH65 est motivée par une délibération du conseil municipal,
Considérant que la commune n'a pas identifié au moment de la délibération (en 2015) de zone AUH2 où le projet pourrait se réaliser dans des conditions équivalentes,
Considérant que la commune n'a pas identifié au moment de la délibération (en 2015) de terrain en zone U <u>appartenant à la commune</u> où le projet pourrait se réaliser dans des conditions équivalentes,
Considérant que la partie de parcelle à urbaniser est en extrémité ouest de la zone AUH3 "réserve foncière",
Considérant que l'agrandissement de l'ER n°75 permettra la création d'un programme plus ambitieux,
Considérant que l'autre partie de cette parcelle (ER75 actuel) est aujourd'hui en zone UC et destinée à la création de logements sociaux par le biais d'un emplacement réservé,
Considérant que le changement de zonage UBa1 permet à la commune grâce à la majoration de 50% du volume constructible de réaliser un programme plus ambitieux tout en préservant les vues sur le Coudon,
Après avoir visité les lieux et considérant la sensibilité paysagère du site,

je suis favorable à l'extension de l'ER n°75 sur la parcelle BH65 et au changement de zonage du nouvel ER n°75 en Uba1 avec majoration du volume constructible, avec les recommandations suivantes :

- **mise en oeuvre d'une zone tampon entre le projet de logements sociaux et les propriétés voisines permettant de préserver l'intimité du voisinage**
- **mise en place d'une dégressivité du bâti vers les villas voisines permettant grâce à la pente du terrain également de préserver la vue sur le Coudon**
- **limitation des constructions à du R+2**

- **par la création de l'emplacement réservé n°84 destiné à la construction de logements sociaux, et classement de cet emplacement réservé en zone UBa1, bénéficiant ainsi d'une majoration du volume constructible, ce qui impose la réduction du périmètre des orientations d'aménagement existantes dans la zone,**

A côté de l'Intermarché de La Farlède, à proximité du centre-ville, la zone UBc est destinée à la réalisation d'un établissement pour personnes âgées (en fin de construction aujourd'hui) et d'une crèche.

réalisation d'un établissement pour personnes âgées (en fin de construction aujourd'hui) et d'une crèche.
Le projet de modification n°3 du PLU propose de créer un emplacement réservé n°84 de 814 m2 en extrémité nord-est de cette zone Ubc (sur la parcelle cadastrée AM383) pour y réaliser des logements sociaux abandonnant ainsi le projet de crèche, et de reclasser cette zone en UBa1. Ce projet implique donc une réduction du périmètre des orientations d'aménagement de la zone.

Considérant qu'une crèche vient d'être réalisée au coeur du projet de centralité,
Considérant la réservation d'une emprise foncière plus importante pour une crèche (ER n°57 de 3800m2 pour la création de logements intermédiaires et d'une crèche),
Considérant le besoin de création de logements sociaux,

je suis favorable à la création de l'ER n°84 pour des logements sociaux sur la parcelle AM383, et aux modifications du PLU liées (classement de cet emplacement réservé en zone UBa1, bénéficiant ainsi d'une majoration du volume constructible, et réduction du périmètre des orientations d'aménagement existantes dans la zone).

5.6. MODIFICATION ET/OU SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RESERVES

Remarques :
- cette partie ne reprend pas les modifications d'ER étudiées en amont
- plans : voir annexe A et B

- **Modifications liée à la desserte viaire de la zone AUH3 "Grand Vallat"**
  - ➔ **Reprise du tracé des ER n°13 et 14 pour une meilleure structuration de la zone**
  - ➔ **Modification des ER n°66, 69, 70 en cohérence avec la nouvelle structuration de la zone**
  - ➔ **Modification du libellé de l'ER n°66** suite à une erreur matérielle
  - ➔ **Suppression de l'ER n°34 :** La création des ER N°82 et 83 entraîne la suppression de l'ER n°34 destiné à une voie de desserte pour l'ER n°78 (la desserte sera prise en compte dans le cadre du projet de la ZAD Grand Vallat).
  - ➔ **Réduction de l'ER n°17** en cohérence avec la nouvelle structuration viaire de la zone AUH3

L'assiette de l'ER n°13 a été modifiée afin de le faire correspondre à une servitude du canal de Provence.
Le recentrage de l'ER n°14 permet de sécuriser le débouché de la nouvelle voie sur le chemin du Partégal (en évitant d'ajouter une voie supplémentaire dans un virage sur lequel débouchent déjà deux autres voies).
La modification de l'ER n°14 (décalé vers le nord) entraîne une réduction d'une autre voie de desserte qui lui est perpendiculaire (l'ER17), et une réduction mineure de l'ER75 dans sa partie sud (l'ER14 passe en limite sud de l'ER75).
Ces modifications de dessertes entraînent la modification des piétonniers (ER66, 69, 70) pour avoir un ensemble cohérent.
Je suis faborable à ces modifications qui permettent d'assurer une desserte efficiente et cohérente de la zone du "Grand Vallat" dans laquelle les projets ont évolué.

- **Suppression de l'ER 47 remplacé par un ER 58 pour la création d'un groupe scolaire**

L'aire de co-voiturage ER47 est considérée comme réalisée sur le parking de 176 places

du complexe sportif réceptionné en juillet 2014 sur l'ER n°46.
Le groupe scolaire prévu initialement sur l'**ER n°49 (supprimé et remplacé par les ER n°82 et 83)** sera réalisé sur l'ER 58 à la place de l'ancienne aire de co-voiturage (ex ER47) augmentée d'une partie de la parcelle AZ10, ER qui mesurera 2615m2 de plus que le précédent .
Considérant que ces modifications permettent de concevoir le nouveau groupe scolaire sur un emplacement plus grand que l'ER précédent,
Considérant que le groupe scolaire sera encore construit à côté du complexe sportif, je suis favorable à ces modifications.

- **Réduction de l'ER79 en zone AUH2 destiné à la réalisation de logements locatifs sociaux dans le secteur de la Guibaude**

La modification n°3 du PLU propose de réduire l'ER n°79 positionné sur 2 parcelles de 3200m2 à 2300m2 pour le faire coïncider avec une seule parcelle. Le dossier donne pour motivation de cette décision : "*afin d'aller dans le sens d'une mise en oeuvre facilitée d'un tel emplacement réservé, la commune souhaite réduire la surface de l'emplacement réservé le faisant de facto coïncider avec le contexte parcellaire existant. Une telle réduction permettra une réalisation plus aisée de l'emplacement réservé et sera largement compensée par les mesures prises en faveur du logement social par la commune*".

Considérant le besoin de construction de logements sociaux de la commune,

Considérant par ailleurs que la **commune n'a pas de maîtrise foncière sur cette zone et que la réalisation de logements sociaux aboutira plus aisément avec un emplacement réservé correspondant à une seule parcelle,**

Considérant que la parcelle de 900m2 extraite de "l'ER n°79 version modif n°2" est située entre "l'ER n°79 restant version modif 3 projet" à l'ouest (logements sociaux) et l'ER n°65 à l'est (bassin de rétention) et qu'ainsi le projet permet de créer une "zone tampon" (la parcelle de 900m2) entre les logements sociaux et les villas de la zone UC au sud de la parcelle,

Et considérant que la réduction de cet emplacement réservé au logement social est largement compensée en termes de superficie par les autres mesures prises en faveur du logement social dans le projet de modification n°3 du PLU,

Je suis favorable à cette réduction de l'ER n°79.

Fait à Toulon, le 18 juillet 2016

Le commissaire-enquêteur
Caroline Carras