

PREFECTURE DU VAR

Enquête publique préalable à la déclaration
d'utilité publique avec enquête parcellaire
conjointe

Opération de Centralité
commune de La Farlède

Maître d'ouvrage La Commune

14 mai 2018 – 29 mai 2018
Arrêté préfectoral du 5 avril 2018

AVIS ET CONCLUSIONS

Commissaire enquêteur : F. PEIRANO

Décision du Président du Tribunal Administratif de Toulon
N° E18000010/83 du 12/02/2018

ARRIVEE LE

25 JUIN 2018

Direction de la Coordination
des Politiques Publiques
et de l'Appui Territorial

Sommaire

| | | |
|-------|--|---|
| 1 | L'organisation et le déroulement de l'enquête..... | 3 |
| 2 | Déclaration d'utilité publique..... | 3 |
| 2.1 | Les documents composant le dossier..... | 3 |
| 2.2 | Le projet et son utilité..... | 3 |
| 2.2.1 | Conséquences sur l'environnement..... | 3 |
| 2.2.2 | Les coûts et les expropriations prévisibles..... | 4 |
| 2.3 | Les observations du public..... | 4 |
| 2.4 | Conclusion..... | 4 |
| 3 | Enquête parcellaire..... | 5 |
| 3.1 | Les documents composant le dossier..... | 5 |
| 3.2 | L'information des propriétaires concernés..... | 5 |
| 3.3 | Le plan parcellaire et les observations..... | 5 |
| 3.4 | Conclusion..... | 5 |

1 L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée normalement. La publicité a satisfait les prescriptions de la réglementation : parution dans les journaux en temps utile ; affichage en mairie de La Farlède.

Trois observations ont été faites. Ce peu d'intérêt peut s'expliquer par le fait que le projet est connu depuis longtemps et qu'en majorité les propriétaires concernés par les expropriations sont en négociations avec la mairie, et pour beaucoup celles-ci sont sur le point d'aboutir.

La coopération avec la commune en la personne de M. Cardona, directeur de l'urbanisme, a été excellente de même que l'accueil par son secrétariat.

2 DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

2.1 Les documents composant le dossier

Les documents composant le dossier sont clairs et le dossier est complet (conforme aux prescriptions du code de l'expropriation).

2.2 Le projet et son utilité

Le projet consiste à aménager un espace libre en centre-ville (terrain en friche) en y créant une offre commerciale, des logements, des places de parking et un espace vert. Ceci dans le but de « renforcer la centralité et l'attractivité du cœur du village ». Pour atteindre cet objectif d'intérêt général selon moi, l'aménagement de cet espace en plein centre (« dent creuse » comme on dit) est une véritable opportunité. On sait que les tentatives de redynamiser les centres de villages anciens qui ont déjà été l'objet d'un développement à la périphérie avec création d'espaces commerciaux n'aboutissent pas toujours. Il ne faut toutefois pas renoncer et dans ce cas particulier les chances me semblent maximales. Ce secteur avec commerces, logements et espaces verts plus parkings avec une ouverture de 58 mètres sur l'avenue de la République, faisant pendant à la place de la Mairie, avec vue directe sur l'église, constitue ce que l'on pourrait qualifier « d'agrandissement du centre ». De plus la voie de liaison prévue entre l'avenue de la République et la rue Xavier Messina va bien marquer le rapprochement avec les immeubles récents à l'ouest de la zone. Le projet devrait tout à fait bien remplir l'objectif de renforcer l'attractivité du centre-ville et le redynamiser en complétant les opérations précédentes réalisées à l'ouest du secteur. J'ajoute l'aspect positif de la création de logements sociaux plus efficace en centre-ville que dans des immeubles à la périphérie. L'opération va aussi créer un ensemble paysager de qualité avec les espaces verts qui l'entourent et une belle vue sur le Coudon ceci au bénéfice des habitants.

2.2.1 Conséquences sur l'environnement.

S'agissant de l'impact du projet sur l'environnement on peut noter que celui-ci ne modifie pas sensiblement la situation actuelle hormis pour le bruit affectant certains riverains.

En effet, la création de la voie de liaison va augmenter les bruits de circulation pour ses riverains. Ils devraient être peu perceptibles pour ceux-ci car ces bruits seront noyés dans les bruits de la rue de la République toute proche. En tout état de cause la présence de ralentisseurs interdisant la traversée en accélération permettra le cas échéant d'atténuer le problème. En revanche l'augmentation de la circulation qui devrait en découler rue Messina augmentera probablement un peu l'ambiance sonore de cette rue. J'imagine que ce sera très acceptable ; redynamiser le centre entraîne forcément un peu d'augmentation de trafic et de bruit. A contrario un centre mort est silencieux...



Ce type d'aménagement qui modifie l'imperméabilisation des sols peut amener des problèmes nouveaux relatifs à l'écoulement des eaux. Je note à ce sujet la création d'un bassin de rétention de 2500 m3 pour pallier ces inconvénients et même améliorer la situation autour du secteur si je me réfère à la notice explicative.

Pour le reste il ressort de l'étude du dossier aucun impact négatif.

Je ne note donc pas d'impacts négatifs sur l'environnement ou impact faible (cas du bruit)..

2.2.2 Les coûts et les expropriations prévisibles

Je n'ai que peu d'éléments pour juger de la pertinence du projet au regard du coût financier qui est estimé à 5296695 euros HT Je note que le financement des équipements sera réparti entre la commune et les constructeurs par le biais de projets urbains partenarial..

Au sujet des expropriations le coût estimé à près de 2500000 euros représente 47% du coût total de l'opération pour la commune ce qui à priori peut paraître trop important. Toutefois, on ne peut que noter que la parcelle centrale est évidemment indispensable. Les autres expropriations se justifient par le souhait de créer une large ouverture sur l'avenue de la République. Ce point est jugé essentiel pour casser l'aspect de village rue de La Farlède. C'est aussi mon avis. car si on limite l'accès à ce secteur à ce qu'il est aujourd'hui on perd l'effet d'extension du centre au delà de la rue principale. Cette ouverture me paraît tout à fait conforme à l'objectif visé et par voie de conséquence aussi les expropriations qui en découlent. D'autre part si le coût de 47% peut paraître important il est lié au coût élevé du foncier dans notre région et non pas à un excès de surface.

2.3 Les observations du public

Les commentaires à apporter aux observations du public sont associés à chacune d'elles dans le rapport d'enquête.

2.4 Conclusion

En résumé, l'objet du projet est de « renforcer la centralité et l'attractivité du cœur du village » en aménageant un espace libre en centre-ville (terrain en friche) en y créant une offre commerciale, des logements, des places de parking et un espace vert. J'ajoute l'embellissement de la ville et l'ouverture d'un espace détente (espace vert). Ces objectifs sont d'utilité publique. Le projet tel qu'il est présenté répond à ces objectifs sans présenter d'inconvénients majeurs. L'impact sur l'environnement est faible. Les expropriations nécessaires bien qu'entraînant un coût relativement important ne peuvent pas être diminuées sans condamner l'essentiel du projet.

En conclusion, je donne un **avis favorable à la déclaration d'utilité publique de l'opération de centralité telle que** présentée dans le dossier associé à l'enquête.

Fait à Cuers le 25/06/2018

Le Commissaire enquêteur

F. Peirano

3 ENQUETE PARCELLAIRE

3.1 Les documents composant le dossier

Les documents composant le dossier sont clairs et le dossier est complet. Conforme aux prescriptions du code de l'expropriation : plan parcellaire et état parcellaire.

3.2 L'information des propriétaires concernés

Les propriétaires de parcelles devant être cédées ont tous été informés individuellement et ont reçu un exemplaire du dossier et une copie de l'arrêté préfectoral prescrivant l'enquête. Les courriers recommandés correspondant sont joints au dossier.

3.3 Le plan parcellaire et les observations

Le plan parcellaire est en accord avec l'espace indiqué dans le dossier de DUP. Je n'ai pas relevé l'existence d'éléments à préserver ou de nuisances qui pourraient justifier des modifications des limites parcellaires envisagées. Une observation celle de M. Jouque a été plus particulièrement l'objet de mon attention (voir mon commentaire dans le rapport d'enquête). En effet dans ce cas la cession n'entraîne pas seulement une perte de m² elle a une conséquence négative sur la jouissance des parcelles AB 144 et 145 ; du fait de la cession de la parcelle AB 139 le propriétaire des parcelles 139,144,145 doit pour pouvoir accéder à ses propriétés en voiture, effectuer des travaux.. Ceci doit être compensé. C'est pourquoi l'avis favorable à la cession de la parcelle AB139 est donné à la condition que les travaux nécessaires pour rentrer en voiture sur ces parcelles soient pris en compte pour le dédommagement (à minima les travaux suggérés dans le rapport d'enquête).

3.4 Conclusion

En conclusion, je donne un avis favorable à la cession des parcelles concernées par l'opération de centralité objet de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, telle que présentée dans le plan parcellaire avec toutefois une réserve concernant la cession de la parcelle AB 139 (voir ci-dessus).

Fait à Cuers le 25/06/2018

Le Commissaire enquêteur



F. Peirano

PREFECTURE DU VAR

Enquête publique préalable à la déclaration
d'utilité publique avec enquête parcellaire
conjointe

Opération de Centralité
commune de La Farlède

Maître d'ouvrage La Commune

14 mai 2018 – 29 mai 2018
Arrêté préfectoral du 5 avril 2018

ARRIVEE LE

25 JUN 2018

Direction de la Coordination
des Politiques Publiques
et de l'Appui Territorial

RAPPORT D'ENQUETE

Commissaire enquêteur : F. PEIRANO

Décision du Président du Tribunal Administratif de Toulon
N° E18000010/83 du 12/02/2018

Fait à Cuers le

25 Juin 2018


Fernand PEIRANO



1 OBJET

L'objet de l'enquête est de déclarer d'utilité publique une opération d'aménagement en centre-ville dénommée « opération de centralité ». L'enquête parcellaire est conjointe.

L'aménagement doit se faire sur un espace en friche situé en plein centre à proximité de la mairie et de l'église. Le vœu exprimé par le maire est de casser l'aspect de village rue de La Farlède en créant un espace, largement ouvert sur la rue principale, doté de logements, de commerces, d'un espace vert et de places de parking.

L'emprise du projet est d'un peu plus que 7350 m², la commune n'en possédant qu'environ 10%. Cinq constructions sont présentes sur le site

2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Avant ouverture de l'enquête

2.1.1 Arrêté municipal, désignation du commissaire enquêteur

L'enquête a été prescrite par arrêté préfectoral du 5 avril 2018.
Le commissaire enquêteur a été désigné par ordonnance du Tribunal Administratif de Toulon N° E18000010/83 du 12 février 2018

2.1.2 Contacts et visites avant enquête

2.1.2.1 Premier contact préfecture

Rencontre en préfecture avec Mme Guignery-Gouarec. Récupération des dossiers (dossier personnel et dossier mis à l'enquête pour la mairie siège de l'enquête) et définition du calendrier des permanences

2.1.2.2 Rencontre de la personne chargée de l'enquête en mairie

Réunion en Mairie, siège de l'enquête, avec M. Cardona, directeur de l'urbanisme, pour la présentation du dossier et une visite sur site.

2.2 Publicité de l'enquête

Les avis d'enquête sont parus dans la Marseillaise et dans Var Matin le vendredi 27 avril pour le premier avis et le lundi 14 mai pour le second.

Les avis ont été affichés conformément à la règle en mairie aux panneaux habituels ; le certificat d'affichage est joint au dossier

2.3 Constitution du dossier d'enquête

Le dossier mis à l'enquête comprend :

- Les pièces administratives
- Le dossier publicité (avis parus dans les journaux, certificat d'affichage)
- Le dossier lui-même comportant :

Pour la partie DUP

- La notice explicative
- Le plan de situation
- Le plan général des travaux

- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- L'appréciation sommaire des dépenses

Pour la partie enquête parcellaire

- Le plan parcellaire
- L'état parcellaire

J'ai demandé avant l'ouverture de l'enquête de développer un peu plus les raisons qui parmi les solutions envisagées ont conduit au projet choisis. La commune a fourni un document complémentaire qui a été joint au dossier dès le début de l'enquête.

2.4 Ouverture de l'enquête et permanence

L'enquête s'est déroulée du 14 mai au 29 mai inclus.

Le dossier a été mis à disposition du public à l'Hôtel de ville pendant la durée de l'enquête aux heures ouvrables.

Les permanences ont été tenues à l'Hôtel de Ville de Six-Fours

- Le 14 mai de 8h30 à 12h30
- Le 24 mai de 14h à 17h
- Le 29, mai de 14h à 17h

2.5 Dossiers et registres d'enquête

Conformément à la réglementation, les dossiers et les registres d'enquête ont été cotés et paraphés par le commissaire enquêteur le jour de l'ouverture de l'enquête.

Les registres ont été clos, à l'issue de l'enquête, par le commissaire enquêteur pour celui relatif à la DUP et par le maire de La Farlède pour celui relatif à l'enquête parcellaire. Ils ont été transmis avec les pièces jointes et le dossier, au commissaire enquêteur en vue de l'analyse des observations et de l'établissement du rapport et des conclusions motivées.

2.6 En fin d'enquête

Après la fin de l'enquête j'ai fait le point des observations émises pendant l'enquête avec M. Cardona pour mieux comprendre les motivations de la mairie sur la division parcellaire et forger mon avis.

3 OBSERVATIONS DU PUBLIC

Trois observations ont été portées sur les registres deux concernent l'enquête parcellaire ; la troisième portée sur le registre DUP est hors sujet. Elles sont résumées ci-dessous avec un commentaire de ma part en italique.

- 1- L'association du lotissement du COUDON représentée par son président renouvelle son inquiétude sur le devenir de l'espace vert situé derrière la médiathèque (AC 115). Renouvelle le souhait déjà exprimé lors des enquêtes du 25 mars 2014 et 20 juillet 2016 relatives au PLU de maintenir cet espace vert ; rappelle la prise en compte en conseil municipal et la promesse faite par le maire à l'ASL. Les deux rapports d'enquête sont joints à l'observation.

La parcelle n'est pas concernée par ce projet ; l'observation est hors sujet.

- 2- M. Guenard considère que la cour du dit « château » qui dessert la bâtisse « le château » et ses six logements a vocation à rester privative ; il réaffirme ce souhait craignant qu'elle puisse être concernée par une future tranche d'aménagement.

Le chemin actuel qui dessert la Bâtisse bute sur la cour. Il est intégré dans le périmètre du projet dont la limite toutefois contourne cette dernière. On pourrait effectivement craindre que lors d'un futur aménagement, plus à l'ouest, on soit tenté de prolonger le chemin en « tirant droit ». Il n'y a pas lieu je pense de s'inquiéter à ce sujet. M. Cardona confirme la volonté de la commune d'aménager dans le cadre du projet un espace de qualité autour du dit château, la cour étant bien entendu conservée. Je note qu'une voie qui doit traverser le périmètre du projet se trouvera bien en deca séparée alors du dit château par un espace vert.

- 3- M. Fouque indique que les parcelles AB 139 et 140 permettent l'accès et le stationnement pour se rendre à son jardin (AB 144 et 145) et au garage (AB143); il considère que le besoin d'un passage piétons aménagé sur ces parcelles se justifie peu du fait qu'un autre passage est prévu dans la zone en plus d'une voie de 3,50m. Pour lui, l'utilité de ce passage piétons est faible comparée à celle des accès à sa propriété. Il insiste oralement sur le préjudice subi du fait de cette perte de place de parking.

De prime abord ces parcelles occupant environ 90 m² peuvent ne pas paraître très utiles au projet : elles correspondent à 1,2% de l'emprise et sont situées en limite de ce dernier et on peut penser que modifier légèrement la frontière n'est pas un problème.

Toutefois, je note que les parcelles AB 144 et 145 sont closes par un mur de pierres bien aligné avec les constructions situées d'une part entre l'extrémité de la parcelle AB 139 et l'avenue de la République et d'autre part, entre l'extrémité de la parcelle AB 140 et les immeubles récents. Contourner ces parcelles se matérialisera par l'existence d'une « verrue » disgracieuse. En effet, les parcelles AB 139 et 140 s'étalent sur trois mètres de large devant le mur qui clôt les parcelles 144 et 145 et les conserver tel quel rompra l'alignement. Le recul de la limite qui est perpendiculaire à l'avenue de la République réduira d'autant son ouverture sur celle-ci avec un effet visuel plus important du fait de la fermeture de l'angle de vision. L'objectif de l'opération d'ouvrir au maximum l'espace sur l'avenue de la République se trouve alors sensiblement réduit.

Le préjudice en termes de parking est réel ; actuellement M. Jouque se gare sur la parcelle AB139 et accède à ses parcelles AB144 et 145 via un portail piétons percé dans le mur qui clôt celles-ci. La commune confirme bien entendu que les accès aux parcelles 144 et 145 ainsi qu'au garage seront maintenus. Mais il y a lieu de noter que le mur qui limite les parcelles 144 et 145 étant plein, l'accès en voiture nécessiterait des frais supplémentaires tels par exemple la création dans celui-ci de deux ouvertures de 3 m et pose de portails. Ceci est à prendre en compte pour le dédommagement des propriétaires. La parcelle 140 (17 m²) se trouve quant à elle sur l'emplacement prévu pour le passage de la voie de liaison prévue pour relier l'avenue de la République à la rue Xavier Messinna ; elle devra je pense être cédée sans conditions particulières.