

DEPARTEMENT DU VAR

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A



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

CONCLUSIONS D'ENQUETE

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

commissaire enquêteur : Caroline Carras

CONCLUSIONS D'ENQUETE

1: Rappel succinct de l'objet de l'enquête et de ses éléments essentiels

1.1. Rappel de l'objet de l'enquête

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, modification n°2 le 24/11/15.

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 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 coïncider 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"

1.2.Déroulement de l'enquête et éléments essentiels

L'enquête publique s'est déroulée sur 38 jours consécutifs du 17 mai 2016 au 23 juin 2016 conformément aux modalités définies dans l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Le seul avis reçu des personnes publiques associées, l'avis de M. Le Préfet du Var, a été ajouté au dossier d'enquête en cours d'enquête ainsi que la réponse de M. Le Maire de La Farlède.

Seize personnes m'ont rencontrée en mairie. Les échanges se sont déroulés dans de très bonnes conditions.

Le registre d'enquête compte treize observations numérotées, dont cinq courriers agrafés.

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 en cours.

2. Conclusions et avis

Compte tenu de la régularité de la procédure d'enquête publique (réalisée conformément au code de l'environnement et notamment L123-1 et suivants, R123-1 à R123-27-1 et suivants) et en particulier de la conformité des mesures de publicité,

Compte tenu de la régularité de la procédure de modification du PLU (articles L153-36 à L153-40 du code de l'urbanisme),

Compte tenu de mon analyse des observations émises par les personnes publiques associées,

Compte tenu de mon analyse des observations et courriers du public et des éléments de réponse apportés par la commune,

Compte tenu de mon analyse du dossier point par point (partie 5 du rapport d'enquête),

Et après visite sur le terrain,

j'émet un AVIS FAVORABLE à ce projet de modification n°3 du PLU

avec les recommandations suivantes relatives à l'extension de l'ER n°75 et à son changement de zonage:

- 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 sur l'ER n°75 à du R+2

Toulon, le 19 juillet 2016,
Caroline Carvas

