Régularité enquête publique & observations

Jean <jeanjeanjean83210@gmail.com>
À **ENQUETE PUBLIQUE**

Répondre | Répondre à tous | Transférer

jeu. 25/01/2024 10

Vous avez transféré ce message le 01/02/2024 15:51.

Madame le Commissaire-Enquêteur,

J'ai pris connaissance du dossier de modification du PLU de la Farlède actuellement en enquête publique.

Ce dossier appelle de ma part un certain nombre de remarques sur la régularité de l'enquête publique.

En effet, sur le site internet de la commune, support de l'enquête publique dématérialisée, ne figurent pas les avis des diverses Personnes Publiques Associées (Préfet, Département, Chambres Consulaires, etc....)
Or, aux termes de l'article L153-21 du Code de l'Urbanisme ces avis doivent obligatoirement être joints au dossier d'enquête publique ("à l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte **des avis qui ont <u>été joints au dossier</u>**, etc...).
L'absence de ces avis dans le dossier d'enquête publique dématérialisée prive le public d'informations et est donc à mon sens de nature à potentiellement vicier l'ensemble de la procédure.
J'ai par ailleurs noté d'autres sources d'irrégularités :
- absence de l'avis de l'autorité environnementale après examen cas par cas (R123-8 du Code de l'Environnement)
- absence de l'avis des textes régissant l'enquête publique (R123-8 du Code de l'Environnement)
- non possibilité de consulter les observations transmises par voie électronique sur le site internet de la commune (R123-13 du Code de l'Environnement),
- etc...

Outre ces questions de forme, une question de fond.

La notice de présentation conclue en précisant que "les dispositions retenues au travers de la modification sont mineures" et que "l'évolution des zones reste très légère".

Je ne partage nullement cette assertion quelque peu hâtive en ce qui concerne le point 2.3 relatif à la réduction de l'emplacement réservé n°32.

Si les deux pages consacrées à cette question dans la notice de présentation (pages 14 & 15) ne font dans l'ensemble qu'état d'une simple diminution surfacique de l'emplacement réservé n°32, les conséquences de cette évolution ne semblent en effet n'avoir nullement été appréciées.

La rue Jean Aicard qui dessert ce secteur et qui correspond à la partie basse de la RD 67 montant ou descendant à Solliès Ville est en effet chaque jour de semaine totalement bloquée aux heures d'entrées et de sorties des écoles pour diverses raisons (dépose concentrée des enfants, point noir du feu tricolore à la jonction rue Jean Aicard/avenue de la République, rétrécissement et passage alterné sur l'avenue de la République au droit de l'église et de l'entrée de la place de la mairie, fermeture de l'avenue de la Libération, etc...).
Cette situation génère des blocages et des tensions, notamment sur l'avenue de la République et la rue Jean Aicard, qui imposent un recours à la police municipale qui essaie tant bien que mal d'organiser les flux.
Elle occasionne également pour nos cousins et amis de Solliès Ville un temps d'attente et de blocage parfois extrêmement long (jusqu'à 45 minutes les mauvais jours), la rue Jean Aicard étant totalement congestionnée (stationnement plus ou moins sauvage pour la dépose des enfants, accompagnement des enfants, etc....) et le bouchon remontant parfois très loin vers le village.
Cette situation déjà complexe va prochainement fortement s'amplifier avec l'extension déjà programmée du groupe scolaire (permis délivré, défrichement réalisé, etc...) qui va sensiblement augmenter les flux et donc les difficultés circulatoires.

La diminution de l'emprise de l'emplacement réservé n°32 va libérer 5151 m2 de zone UC aujourd'hui gelée par l'emplacement réservé pour "un projet inscrit dans le Contrat de Mixité Sociale co-écrit avec l'État" (page 15) mais la notice de présentation reste totalement muette sur la nature précise et surtout sur les incidences de ce projet.
La notice se borne à rappeler que le zonage UC correspond aux quartiers d'habitat périphériques, à dominante pavillonnaire.

Peut être... Mais on a rarement vu l'État signer un contrat de mixité sociale pour de l'habitat pavillonnaire....

Au regard du règlement du PLU, avec une emprise au sol de 40% et une hauteur de 7 mètres, la surface de plancher potentielle sur le foncier libéré sera de quelques 4120 m2, soit dans le cas plus que probable de réalisation d'un ou plusieurs petits collectifs (exemple des immeubles récents en bordure de l'avenue de la République dans le programme Ingeprim, avec l'application du même corps de règles), entre 60 logements (hypothèse basse avec une superficie moyenne de 70 m2 par logement) et 80 logements (hypothèse haute avec une superficie moyenne de 50 m2 par logement).

Ce programme conséquent de logements va imposer un nouveau piquage sur la rue Jean Aicard et va augmenter des flux déjà totalement saturés en heures de pointe.

Par ailleurs, le PLU imposant 40% de mixité sociale, ce seront entre 24 et 32 logements pour lesquels il ne sera produit qu'une place de stationnement dans l'opération avec forcément un report du stationnement en dehors du périmètre de projet et selon toute vraisemblance sur le parking bordant le cimetière au Nord puisque les quelques places latérales bordant la rue Jean Aicard ont récemment été mises en zone bleue....

Ce même parking qui est appelé à disparaitre puisque destiné à l'extension du cimetière (emprise maintenue de l'emplacement réservé n°32).

Et après ???

Il me semble donc que si la commune a bien fait "une démarche prospective pour étudier la capacité du cimetière et son besoin d'agrandissement" (page 14 de la notice de présentation), elle n'a pas entrepris la même démarche prospective pour apprécier les dysfonctionnements actuels et futurs de l'ensemble de ce quartier et notamment de l'axe stratégique de la rue Jean Aicard.

Nous nous retrouvons dès lors dans une situation classique mais néanmoins éminemment préjudiciable d'une réponse aveugle aux injonctions de l'État en matière de production quantitative de logements, reproduisant ainsi les errements urbanistiques des années de ZUP...

Le dossier de modification du PLU me semble donc souffrir de larges insuffisances sur ce sujet, notamment en matière de recherche de solutions alternatives pour répondre aux dysfonctionnements actuels et futurs (refonte du schéma de circulation ? création d'un nouveau barreau ?, etc....)

Je précise que la présente requête ne vise nullement comme c'est souvent le cas à contrarier un projet de logement avec mixité sociale, mais a pour objectif d'alerter la commune sur des dysfonctionnements existants et qui ne feront à mon sens que s'amplifier.

Je vous invite à vous rendre un matin de semaine sur site aux alentours de 8h15 pour apprécier pleinement cette situation et le bien fondé de la présente requête.

Vous souhaitant bonne réception de la présente et dans l'attente des suites qui y seront données, je vous prie de croire, Madame le Commissaire Enquêteur, en l'expression de mes salutations respectueuses.

Mr Jean

mes remarques et questionnements sur révision du PLU 2021

Répondre | Répondre à tous | Transférer

mer. 31/01/2024 09:02

Monique Ciccione <ciccionemonique423@gmail.com>
À **ENQUETE PUBLIQUE**

Vous avez transféré ce message le 01/02/2024 15:51.

remarques_VF_pourCommissaireEnqueteur.pdf
91 KB

bonjour Madame,
je vous prie de trouver ci joint mes remarques et questionnements . Ce document est assez long et ne traite pas que le sujet de la modification 1.
Il est peut-être mal écrit . Veuillez donc m ' excuser.
Je reste à votre disposition pour toutes précisions ou avis complémentaires.

Bien cordialement

Le 31/01/24
Remarques, questions et propositions concernant la premiere révision « de la révision 2021 du PLU de 2013 » .
Projet d'arrêté septembre 2022/12 modifié UM/2023/8 validé par préfecture.

Bonjour Madame,
Suite à notre rencontre, je vous fais mes remarques. Comme nous en avions convenu, j'ai maintenu mon avis sur les projets qui ne sont pas dans le contenu de la modification du PLU.
La Farlede, de par sa situation géographique et sa faible superficie doit être exemplaire quant à l'hébergement et la mixité sociale tout en préservant sa qualité de vie et sa sécurité. Ceci ne passe pas par des interdictions à tout va, mais par un zonage raisonné et raisonnable n'allant pas à l'encontre des habitants, tenant compte de vraies zones naturelles au sens initial et des risques réels. Ceci ne passe pas non plus par l'acceptation de programmes de promoteurs ou hommes d'affaires faisant fi du paysage (quelques exemples récents à la Farlede) au motif, je suppose, de l'emploi.

Mon CV :
je suis ingénieur genéral des Eaux des Ponts et des Forets , de formation météorologiste. Dans ma longue carrière, j'ai été notamment directrice interrégionale de Météo-France pour le grand sud-Ouest (4 anciennes régions), le sud Est (3 anciennes régions), le Grand Ouest (3 anciennes régions) et les antilles Guyane. J'ai également été directrice de Mété-France pour le site de Toulouse en gérant notamment toutes ses infrastructures (hébergement d'un des plus gros calculateurs au monde… centre national de prévision, et de climatologie, de recherches, centre d'hydrologie, école, centre météo interarmées, CIC., logements, restaurant, centrale d'énergie...) , sa sécurité externe et interne, …
Dans mes postes, j'étais en contact direct avec l'État Major de Zone et les préfets notamment dans le cadre de la lutte contre les feux de forets, épisodes météorologiques dangereux, PPI... avec les villes dans le cadre de l'hydrologie urbaine…
Je me permets d'un peu détailler car j'ai une connaissance importante en matière de risques, de plans de prévention, de gestion de crises et d'assistances météorologiques pointues… et j'ai couvert avec mes équipes et en liaison avec toutes les autorités compétentes des événements dangereux : cynthia, l'explosion d'AZF à Toulouse, des cyclones , des phénomènes orageux (Biscarosse) avec conséquences dans les campings...
J'ai donc une connaissance technique sur la prévention, sur la climatologie(réchauffement climatique, canicule, grands froids, inondations...) et sur la vigilance. J'ai également fait une these à l'INRA d'Avignon et j'ai fait l'IHEDN.

Enfin, je suis fille de paysan, je connais les difficultés de ce métier qui est une vraie passion et notre famille est une des plus anciennes de la Farlede. Nous avons donc vu grossir la Farlede au cours du temps avec les premiers lotissements, et les premiers immeubles à un moment où la Farlede ne comptait que 2000 habitants...et notre famille a participé activement à la vie économique de la Farlede. Nous avons été expropriés des Pioux au moment de la création de la zone d'activité La farlede-La Garde.

Mes remarques générales :
Sur le fond :
je m'étonne qu'un an après la révision du PLU décrite dans ce très long rapport de présentation de plus de 450 pages (le rapport du PLU 2013 etait de 270 environ pages et c'était déjà fastidieux à lire!) , dans lequel des analyses imprécises non objectives fusent (schémas non à l'échelle, cartes non datées ou pas à jour, cadastre non corrigé, tableaux non entièrement remplis..) , une nouvelle demande de révision ait lieu un an après(voire deux,en tenant compte des modifications de l'arrêté en question), alors que le PLU est un document stratégique sur une dizaine d'années voir plus et que l'analyse de départ doit être la plus juste possible pour s'engager vers des projets d'aménagement objectifs.
En principe, le PLU part d'une évaluation correcte (connaissance des risques naturels ou autres, aléas et leur prise en compte, connaissance des désignations des quartiers et de leur historique, typologie des zones... des exigences des documents supra...)

La superficie de la commune est faible; compte tenu des besoins en logements, de sa situation à proximité de l'agglomération toulonnaise, et des zones d'activité, **elle est un espace privilégié d'hébergement pour limiter le bilan carbone, la pollution, le bruit, la surcharge des routes et des autoroutes** avec des gens qui habitent de plus en plus loin, parce qu'ils ne peuvent pas se loger au plus proche de leur travail.
Pourquoi donc vouloir s'opposer à un projet de construction d'écoquartier avec un mixité sociale dans une zone non cultivée à l'abandon depuis tant d'années ?

Par ailleurs si on maintient des zones agricoles, il faut qu'elles soient viables et qu'elles aient une dimension correcte par rapport à la filière concernée. Etant fille d'agriculteur, voire de paysan, j'ai la fibre

« verte », « écologique », mais je connais la difficulté de ce métier. C'est un métier à part entière (formation) , très sérieux qui entretient l'environnement et le respecte plus que l'on ne croit, avec des heures de travail sans fin. Bref, c'est une passion et un vrai métier . **On ne peut pas le pratiquer avec un autre métier à côté et je suis plus que réservée sur « l'appel à paysans passé par la mairie »**. C'est bien mépriser ou mal connaître le monde agricole que de penser qu'on peut improviser dans ce métier avec très peu de terres, peu de moyens, ou en étant assisté par peut être la mairie ? . C'est un métier « prenant » où l'on ne compte pas ses heures… La réalité du monde agricole vient de se raviver au travers des manifestations actuelles...et nous anciens fils ou filles de paysans nous la connaissons. Elle est encore plus difficile aujourd'hui avec toutes les contraintes : Europe, normes ...

Déjà la première expérience de ce type (après la révision du PLU) près du chemin de la Pierre Blanche s'est révélée négative, après une saison voire deux et un « paysan » partagé avec un autre travail. **A t on capitalisé sur cet échec ? Peut on savoir quelles aides financières cette personne a reçu pour développer cette activité qui était au départ non viable ? Autrement dit quel bilan a été tiré de cette expérience?**

Sur les Peyrons :

mes parents avaient des terres en fermage quand j'étais jeune. Nous produisions des légumes accessoirement et des raisins muscats d'hambourg. C'était une zone humide avec des gros ruisseaux et des cannes. Nous avions une noria et elle puisait son eau pas très profond.

Le PLU mentionne que le Département a relevé une zone humide vers cet endroit dans l' inventaire des zones humides du département, mais que ce dernier n'a aucun pouvoir juridique en la matière.
Dès lors que la mairie savait (c'est écrit dans le PLU) pourquoi n'a t elle pas fait faire des études préalables afin que les promoteurs prennent en compte cette réalité ?
Actuellement deux immeubles de couleur grise ont été récemment construits aux Peyrons, mais l'un a vu son parking souterrain inondé (voir you tube conseil municipal du 16 novembre) et il y aurait paraît il de l'humidité dans l'autre. La livraison des bâtiments a donc été retardée.

Le projet de résidence senior à l'entrée du village est à proximité de ces bâtiments. **Je me pose donc la question d'une étude environnementale au préalable et ce à plusieurs titres : l'humidité, le bruit** (car à proximité du rond point Bir Hakeim, avec une voie routiere permettant de dévier le centre-ville pour remonter vers les lotissements et même Sollies-ville pour certains). La mairie cite la proximité avec le collège mais oublie celle de l'aire d'hébergement des gens du voyage à mon avis plus proche et qui devra peut être être étendue un jour si nécessaire, et de ces immeubles gris. **Sur quel motif on s'affranchit donc d'une étude préalable environnementale et pourquoi est on dans l'urgence ? L'étude de l'impact de l'accroissement de la population aurait dû permettre de cibler en très peu de pages, les grands infrastructures à développer pour le bien être de la population et de les positionner dans la commune ?**

Pour moi l'espace envisagé n'est pas non plus proche du centre ville, il en est même excentré, les cheminements piétons ne sont pas évidents pour aller aux supermarchés : intermarché, lidl…

Je ne pense donc pas que ce choix rapide soit judicieux et je verrai mieux un emplacement,soit du côté de jerusalem à proximité des villas bordant les grandes surfaces ou en lieu et place de projets de parcs (emplacements réservés la guibaude ?…). **La commune peut retarder certains projets qui ne sont pas indispensables et viabiliser l'endroit cité par elle -même du côté de jerusalem** (m'y étant promenée , c'est un endroit agréable, accessible, proche des commerces, sécurisé pour des promenades).
Ce serait bien aussi de regarder les raisons de la délocalisation de l'Ephad voulue par l'ARS et voir si elles ont un rapport avec l'emplacement.

Concernant la réduction de l'emplacement réservé 32 (cimetiere), là encore je me pose la question de cette modification. Pourquoi changer subitement un an après ? Cela voudrait il dire que ce qui a été réfléchi pendant de longs mois et choisi pour une raison motivée (augmentation de population dont on ne connaît pas les pratiques futures compte tenu notamment des diverses religions) peut être changée et sacrifiée parce qu'un terrain a été vendu à des promoteurs par les héritiers, pour y faire 34 logements, immeuble que la mairie aurait accepté de subventionner.(cf. You tube 16 novembre). **Compte tenu de la disponibilité des terrains ailleurs pour construire, n'est il pas plus judicieux de garder cette surface pour l'agrandissement du cimetiere plutôt qu'un jour être obligé de faire un deuxieme cimetiere, je ne sais où ? Ne voudrait il pas mieux consacrer tous les efforts financiers, sur la viabilisation des terrains dits de jerusalem plutot que de subventionner le promoteur de 34 logements ou autres, ou acheter les terrains de la Guibaude (voir conseil municipal du 16 novembre et emplacements réservés).**

Et s'il faut trouver des espaces appropriés, pourquoi ne pas créer cette infrastructure en réduisant des parkings au centre ville à côté du centre Mistral par exemple, ou vers la maison de feu Mme Guinchard, et reléguer les parkings en bordure du centre ville ou vers jerusalem (reduction des coûts – des solutions existent notamment en optimisant mieux les bâtiments de la mairie et en revoyant les plans de masse. Il y a matiere à faire entre la Capelle, le centre mistral, les annexes de la mairie, les maisons achetées par la mairie...et en replaçant nos anciens dans le centre ville)

Concernant la suppression du projet de Grand Vallat je m'étonne que ce qui a été acté ne fasse pas l'objet de modification dans cet arrêté:
le projet d'éco-quartier est supprimé (ce vote a été acté « dans la deuxième mandature » paraît il. C'est 500 logements qui sont supprimés. Le maire a largement communiqué avec les medias locaux sur ce point. La mairie passerait donc à un objectif d'accroissement de populations inférieur à ce qu'elle a écrit dans son PLU et justifié comme une solution optimale (p. 187 du PLU création de 1300 logements).
La suppression de 500 logements avec mixité sociale n'est pas anodine. D'autre part, une expérience d'éco-quartier est plus qu'importante. La mairie aurait d'ailleurs pu la négocier avec les promoteurs sur les logements récemment construits, notamment vers le centre ville. Il y a matière à faire dans ce domaine.

- pour diverses raisons nous n'avons pas atteint le quota de mixité sociale ((nombre de logements sociaux)
-Cette mixité sociale se ferait en zone calme avec une qualité paysagere, loin de l' autoroute pour une fois.
-Les surfaces sont en jachère depuis très longtemps (j'ai toujours vu la plupart de ces terrains incultes depuis 40 à 50 ans pour certains (quand les anciens agriculteurs sont partis ...).
On a exproprié des gens . On les a fait partir et maintenant on veut louer ces terrains pour des projets non viables d'installation de paysans à mi-temps
-les espaces accrobranches ou autres existent déjà ailleurs : à la Castille , à la Crau, à la Garde … pourquoi tout dupliquer ?

Je propose que l'on fasse une étude objective cout / benefice avec des sachants indépendants du devenir de tous ces terrains rachetés par la mairie qui décide désormais de changer son projet ? La mission d'une mairie est elle d'acheter des terrains, est elle aussi de louer des terrains??? dans le respect minimal des 25 % de logements sociaux.
Sauf à ne pas avoir compris, rien ne mentionne cette évolution dans les modifications du PLU. Pourquoi ne traite-t-on donc pas cette évolution attendue dans les 120 pages de modification, évolution qui a un impact sur le nombre de logements attendus et donc l'accroissement de population ? Et alors que le maire a largement communiqué sur le sujet ?

Le fait de s'orienter vers la rénovation de maisons anciennes au sein du centre ville et des hameaux ne compensera pas la construction de logements neufs et dénaturera une fois de plus le centre ville (voir les remarques de l'UDAP de la révision du PLU 2021). Alors que dans tous les villages, on essaye de garder le caractère provençal , le bien vivre entre citoyens, qu'on facilite les modes de liaison, la mairie veut créer des parkings au dépens des petits jardins, ceux de la rue carnot, et contre l'avis des propriétaires, les contraignant encore (voir projet d'ombrieres photovoltaiques sur les parkings créés sur les jardins à l'arriere des maisons -voir l'oap 8).
A t on fait une étude objective sur le sujet de la rénovation des maisons anciennes et du nombre de logements pouvant potentiellement être créés ? Couts/ benefices ?
A signaler qu'une association se crée ou est créé pour défendre les intérêts du hameau des Laures, contre un bâti à créer entre deux maisons mettant à mal l'harmonie du coeur du hameau déjà compact et occultant des maisons à l'arrière.

D'autres demandes ou recours ont été faits lors de la révision du PLU par les particuliers en 2021. Des demandes logiques de particulier qui ont été « prises en compte » (lapsus de cette expression) mais rejetées ensuite.

Le commissaire enquêteur dans son rapport signalait:que le PLU était difficile à lire pour un non initié (documents fastidieux à la lecture, « très lourd » mais que la mairie étant dans un esprit de négociation, il mettait un avis positif sur la révision du PLU.

Or aucune demande de particuliers évidente n'a été acceptée sauf peut être une construction de piscines en zone naturelle. La consultation des particuliers est devenue une simple action de communication.

La DDIS a émis un avis en 2013 et a demandé des actions. Elles ne sont toujours pas réalisées en 2024 (comparaison avec les emplacements réservés : 2013, 2021, 2024). Pourtant on pourrait penser que ces demandes visant à protéger les citoyens sont prioritaires!

Dans la zone Naturelle qui fait 29 % de la superficie de la commune (243 H sur les 838, 7 h) , seuls 14 % environ sont des vraies zones naturelles dont certaines à risques. La mairie sur-transpose les exigences du SCOT (les 14%) en interdisant toute construction nouvelle dans une vaste zone dite naturelle qui n'en est pas une (elle a même ajouté dans cette zone pour garder l'équivalent en hectares , une zone de 7 H zone AD entièrement bati : un promoteur a divisé 5500 m² en 18 lots et bâti à tout va jusqu'après 2021, date à laquelle ce secteur AD est passé en zone naturelle au dessus du chemin de la Garniere- c'est éloquent !).

Alors que 3 propriétaires entourés de grandes villas, lui ont demandé de rendre constructibles leurs terrains à l'exemple des autres -en moyenne emprise au sol de 220 m² sur 2500 M2(ce n'était pas des promoteurs), elle a refusé , autorisant dans le même temps des extensions de 30 % sur des villas de plus de 300 M2, y compris dans les pinedes sur les flancs du coudon en limite des zones boisées protégées par le SCOT, de quoi installer des familles supplémentaires et accroître l'imperméabilisation du sol déjà conséquente de façon significative.
En fait le zonage n'est pas logique. Alors qu'on veut élargir le chemin du milieu et le chemin de la pierre blanche de plus en plus utilisés par la population faisant les AR sur Toulon vu les embouteillages de l'autoroute, dans le même temps, on déclare « naturelle » une vaste zone bâtie, non homogene entre Pierrascas et les contreforts du coudon (zones sous pinedes, sans pinedes, avec un risque à affaissement, sans risque, proche ou non du hameau des Laures pour lequel on annonce un développement en grappes, avec des permis de construire non recensés, et ce depuis 2013…) , zone qui va encore se développer de façon très significative pour les propriétaires qui ont déjà bâtis.
Est il normal que la mairie ne puisse produire un fichier répertoire des permis de construire exhaustif et précis alors que ce sont des donnes publiques et qu'elle en est responsable (j'attends toujours ce fichier à jour), que le cadastre ne soit pas mis à jour pour bien se rendre compte, depuis 2012 au moins, et que des cartes affichées dans le PLU soient erronées ou non datées puisque s'appuyant sur ces données notamment?

En fait la mairie aurait dû mieux préserver à partir de 2013, les pinedes sur les flancs du coudon notamment au dessus du chemin du haut, du hameau des Laures ,du chemin de la Garniere , des Guiols et des fourniers alors qu'elles étaient connues pour les risques à affaissements, ou près de la colline Pierrascas ? C'était des zones tampon des espaces boisées du SCOT. Ces risques sont connus depuis 1987. Ceci aurait permis de conserver la qualité paysagere du coudon, **vue depuis même la Crau**. Par exemple, pourquoi et pour qui a-t-on construit ces maisons au dessus du lotissement des Fourniers ?

- Dans le secteur BI quartier du Haut Muscatel et du Muscatel, en dessous du chemin du Haut, sans pinede, et proche du hameau des Laures, une seule unités fonciere n'est pas construite. C'est la notre . Elle est entourée de 11 villas très grandes à moins de 50 metres, voire moins de nos limites, beaucoup plus à 100 et 200m. . Nous sommes à 100 metres du hameau des Laures environ et le haut muscatel a toujours été économiquement, culturellement , historiquement rattaché au hameau des Laures ; Preuve en est le parking créé en dessous de la chapelle désignée « du hameau des Laures » et utilisée par une partie des habitants du hameau, parking à l'entrée de notre chemin privé. Preuve en est le partage des eaux d'arrosage de la source avec deux branches : les Laures et Muscatel et un partage des heures d'eau édicté depuis 1851 au moins.
Par ailleurs dans les PLU (scot ou la farlede) , et dans les schémas on écrit bien que le hameau des Laures doit se développer en grappes . Nous sommes une partie de la grappe au sud est sans aucun risque sur un terrain plat.

Nous sommes en procès avec la mairie. Donc je ne développerai pas plus mais les incohérences sont énormes entre les autorisations données aux voisins en zone « dite naturelle aussi », et la surveillance et le traitement de nos parcelles avec les parcelles environnantes. Autorisation de rénovation d'une maison voisine avec création d'un deuxième étage à moins de 20 metres de la chapelle de la Trinité considéré comme un monument patrimonial à préserver , et de fait création de deux maisons individuelles sur une parcelle de 2500 M2 avec deux familles de 3 à 4 personnes chacune. A moins de 20 metres de nos limites, alors que nous avons 5500 M2 en contrebas (de l'autre côté du chemin privé) et nous ne pouvons même pas agrandir notre cabanon … les exemples sont nombreux.

La différence excessive de traitement entre nos voisins et nous même est incompréhensible pour tous ceux qui viennent sur le site(y compris des experts comme des pompiers) et les explications données sont

erronées et fausses pouvant être vérifiées sur le terrain. **Nous ne sommes plus une campagne mais pas non plus une parcelle habitée (aucune possibilité d'entretenir régulierement sur place –** pas de surface batie avec terrasses ...). Nous devenons le jardin des autres villas avec des exigences démesurées **à notre encontre exclusivement** qui génèrent des frais supplémentaires. Juste un cas, à titre d'exemple pourquoi une proposition de PV de débroussaillement par l'urbanisme uniquement à notre encontre en Aout sur la base de photos prises à notre insu en mai-juin d'herbes vertes au moment des fortes pluies, alors que les voisins ne satisfont pas les criteres de réglementation de débroussaillement concernant les arbres morts et trop proches des maisons, les endroits non débroussaillés, alors que dans les collines vers le chemin du haut des zones sèches et sous pinede ne sont pas entretenues depuis plusieurs années avec un risque énorme de départ de feu en été qui mettrait à mal les espaces boisés du coudon (je peux bien sûr prouver tout ce que j'écris ici et qui est hors sujet, je vous l'accorde). La mairie et ses services aurait elle une vision sélective allant à l'encontre de ceux qui se défendent pour faire respecter leurs droits?

Enquête publique P.L.U Lot N° 32

B

boulestin.christophe <boulestin.christophe@sfr.fr>
À **ENQUETE PUBLIQUE**
Cc Philippe Chatras

Répondre | Répondre à tous | Transférer | ...
dim. 11/02/2024 12:50

Bonjour.

Suite à notre rendez-vous le six février deux Mille vingt quatre à 9 heures à la Mairie de La Farlède avec Mme PHILIP en vue de la révision du P.L.U
Pour le lot N°32.

Depuis de nombreuses années la préemption du terrain du défunt Monsieur Reggaza était actée par la commune pour l'agrandissement du cimetière (nous avions acheté notre maison en toute connaissance de cause) et voila que du jour au lendemain celui-ci ne l'ai plus sous couvert que la commune n'a plus besoin du terrain pour les raisons cités par Mr Le Maire que le mode d'inhumation a changé.
Ayant demandé à Mme PHILIP les études et les statistiques déposées sur ce changement de mode au dossier, aucun document n'a pu être fourni.

Comprenez qu'il serait bien que nous puissions voir ceux-ci. D'ailleurs nous devions être contactés pour cela et toujours pas de nouvelles aujourd'hui.
La commune a de plus en plus d'habitants avec toutes les constructions d'immeubles et n'aurait donc pas besoin de ce terrain pour une extension du cimetière ?
Il serait dommage et encore plus coûteux certainement que d'ici quelques année la municipalité doive trouver un autre lieu pour un nouveau cimetière.

Étant les premiers concernés par le projet de deux immeubles en R+1 à quelques mètres de notre maison et ayant des murs de 7 mètres de hauteur devant nous avec des vues directes sur notre maison et terrasse. Comprenez notre situation ! Plus aucun respect de notre intimidé.

A l'heure où les villes recherchent les moindres espaces en cœur de ville pour y faire des îlots de fraîcheur, de micro forêts (d'ailleurs 35 oliviers sur le terrain du lot 32) pour atténuer l'effet du changement climatique, vous allez dans la direction opposée.

Un beau projet d'une nouvelle école est en construction juste de l'autre côté de la rue du terrain lot 32. Ne serait-il pas plus objectif et cohérent pour les générations actuelles et futures de les préserver des changements climatiques inévitables en gardant cet espace déjà végétalisé ?

Nous vous remercions.

Cordialement,

Messieurs CHATRAS Philippe
BOULESTIN Christophe.

Observation sur la procédure de modification n°1 du PLU de La Farlède

JJ

JURADO, JEREMY <j.jurado@bouygues-immobilier.com>
À **ENQUETE PUBLIQUE**

Répondre | Répondre à tous | Transférer | ...

mer. 14/02/2024 09:44

Lettre observation PLU LA FARLEDE.pdf
657 KB

Madame le Commissaire enquêteur,

Nous vous prions de bien vouloir trouver, ci-jointe, la lettre d'observations que nous vous avons adresser par lettre recommandée.
Cette lettre vous est adressée dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLU de La Farlède.

Nous vous en souhaitons bonne réception et nous restons à votre disposition.

Cordialement,

Bouygues Immobilier
LA VIE COMMENCE ICI

Jérémy JURADO
Directeur des opérations

Agence Var Ouest
Bouygues Immobilier – Arc Méditerranéen

3 boulevard Gallieni • 92445 Issy-les-Moulineaux

+33 (0) 6 64 04 57 02

SNC GEOPHOROS 3

Mairie de La Farlède
Hôtel de Ville
140, Place de la liberté
BP 25
83210 La Farlède

A l'attention de Madame le Commissaire enquêteur

A Toulon, le 12 février 2024

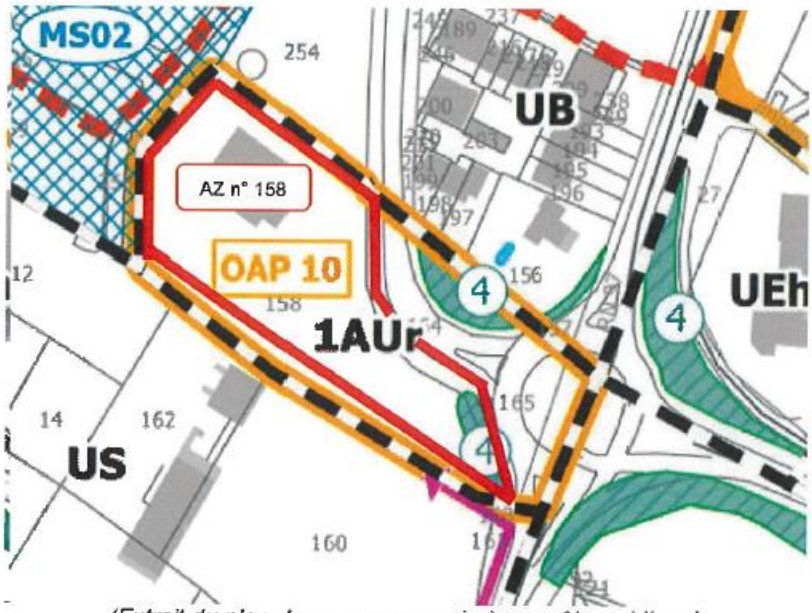
Par lettre recommandée avec accusé de réception n°1A 204 316 1830 8 et par courriel à l'adresse : ep-plurevisemodif1@lafarlede.fr

Objet : Observations sur la procédure de modification n°1 du PLU de La Farlède

Madame le Commissaire enquêteur,

La société GEOPHOROS 3, qui exerce une activité de promotion immobilière, est propriétaire de la parcelle cadastrée section AZ n° 158 située 354, route nationale numéro 97 à La Farlède (83).

Ce terrain sera, à l'issue de la modification n°1 du PLU, classé en 1AUr, et situé dans le périmètre de l'OAP n°10 :



(Extrait du plan de zonage soumis à enquête publique)

Si l'ouverture à l'urbanisation (par le biais du passage d'une partie de la zone 2AU en zone 1AUr) est nécessaire à la réalisation prochaine d'un projet, certaines prescriptions du règlement et de l'OAP sont susceptibles de faire obstacle à sa concrétisation.

Dans ces conditions, nous vous adressons les présentes observations afin de solliciter une évolution des règles figurant tant dans le règlement du PLU applicable en zone 1AUr (1) que dans l'OAP n°10 (2).

1. Observations sur le règlement de la zone 1Aur du PLU

1.1 Sur le type de résidence (préambule de la zone 1AU)

Le préambule du règlement de la zone 1AU précise que cette zone comprend « (...) *un secteur 1AUr destiné à l'accueil d'hébergements pour séniors dans le cadre d'un renouvellement de ce secteur d'entrée de ville* (...) ».

Cette définition du secteur 1AUr semble trop restrictive.

Il serait souhaitable, pour plusieurs raisons :

- d'associer des résidences permettant d'assurer un programme intergénérationnel aux résidences d'hébergement pour séniors,
- d'ouvrir la possibilité de créer, en plus des établissements d'hébergement séniors, des établissements d'hébergement non destinés aux séniors,
- de compléter le programme par des équipements de services, notamment médicaux, ouverts au public.

D'abord, de telles modifications permettraient de mieux répondre aux objectifs assignés dans le PLU et déclinés dans la délibération du conseil municipal en date du 27 juin 2023 justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de l'actuelle zone 2AU.

En effet, en page 12 du PADD, il est fixé l'objectif d' « *assurer un parcours résidentiel aux farlédois* », en répondant notamment « *aux besoins de toutes les populations* » et en favorisant « *une offre adaptée aux différentes populations et génératrice de mixité intergénérationnelle : familles, personnes âgées...* » :

Objectif 2 : Assurer un parcours résidentiel aux farlédois	**Adapter l'offre en logements (typologie, localisation) répondant aux besoins de toutes les populations**	Promouvoir des opérations de logements en mixité sociale à proximité immédiate du centre-ville ; Favoriser une offre adaptée aux différentes populations et génératrice de mixité intergénérationnelle : familles, personnes âgées... ; Développer une offre en logement en faveur des jeunes actifs, et notamment des actifs travaillant sur le territoire communal.

(Extrait du PADD du PLU)

Cet objectif est repris en page 2 de la délibération du conseil municipal précitée.

Ainsi, permettre la réalisation d'une opération constituée de différents hébergements et de services ouverts au public – et non exclusivement d'hébergements pour séniors – exprimerait plus clairement l'intention du texte : permettre un renouvellement urbain permettant l'hébergement de différentes populations et une mixité intergénérationnelle.

Ensuite, on peut relever qu'il existe une incohérence entre le préambule de la zone 1AU du PLU et la règle mentionnée à l'article 1AU7 du règlement du PLU relatif au stationnement.

En effet, si le préambule semble uniquement autoriser « *l'accueil d'hébergements pour séniors* » au sein du secteur 1AUr, l'article 1AU7 du règlement prévoit, au sein de ce même

secteur, des règles spécifiques pour les établissements d'hébergement destinés tant aux personnes âgées qu'à d'autres publics (étudiants, handicapés...etc).

En effet, l'article 1AU7 du règlement du PLU prévoit que :

> « *Pour les résidences services destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux personnes âgées, aux handicapés aux adolescents... : 0,5 place par unité ;* ».

Ce décalage démontre que les besoins en hébergement ne se limitent pas à ceux des personnes âgées, de sorte qu'il serait utile d'autoriser d'autres types d'hébergement dans le secteur 1AUr.

Au regard de ces éléments, et afin de satisfaire aux besoins de la population, nous sollicitons donc une modification du préambule de la zone 1AU afin d'élargir les types d'hébergement autorisés dans le secteur 1AUr.

Plus précisément, le préambule pourrait indiquer que la zone 1AU du PLU de La Farlède comprend :

> « ***un secteur 1AUr destiné à l'accueil d'un programme d'hébergement intergénérationnel constitué majoritairement d'hébergements destinés aux personnes âgées, et pouvant accueillir d'autres établissements d'hébergement ainsi que des équipements de services ouverts au public, dans le cadre d'un renouvellement de ce secteur d'entrée de ville*** ».

1.2 Sur la hauteur des constructions (article DG2 2-b) - Modalités d'application des règles de l'article 4-2 relatives à la hauteur des constructions)

Au sein de la zone 1AU, la règle de hauteur est déterminée en nombre de niveaux et en mètres :

	Hauteur maximale	
	A l'égout/ à l'acrotère	Au faîtage
R+1	7 mètres	10 mètres
R+2	9 mètres	12 mètres
R+3	12 mètres	15 mètres

(Extrait de l'article 4-2 applicable en zone 1AU)

S'agissant de la hauteur en mètres, le point 1.2 b) de l'article DG2-2 des dispositions réglementaires communes à toutes les zones dispose que :

> « *La hauteur maximale des constructions est mesurée :*
> - *du point le plus bas de chaque façade, établi par rapport au niveau du sol naturel ou au niveau du sol excavé dans le cas de déblais,*
> - *jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.* ».

Le point bas à prendre en compte pour le calcul de la hauteur ne semble pas adapté aux terrains soumis à un risque d'inondation.
En effet, en zone sujette à inondation, les règles de construction imposent généralement une surélévation du plancher habitable à une hauteur déterminée par rapport à des cotes de risque, lesquelles se trouvent au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux.

Avec l'actuelle détermination de la hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux la surélévation pour prise en compte du risque conduit à limiter la hauteur des constructions voire à empêcher le projet de disposer de la totalité du gabarit autorisé.

Afin d'éviter cette situation, et dans la mesure où l'aménagement des zones inondables doit passer par la mise en place de mesures d'accompagnement, le texte pourrait prévoir, dans ces zones, une adaptation du point bas à prendre en compte pour le calcul de la hauteur des constructions.

Plus précisément, il conviendrait de définir la hauteur non à partir du terrain naturel avant travaux mais à partir de la cote du premier plancher habitable.

Cela permettrait de proposer des hauteurs en réelle correspondance avec les volumes souhaités, au surplus en accord avec les OAP et la définition des R+1, R+2 et R+3.

Compte tenu de ce qui précède, nous sollicitons donc une modification du règlement du PLU s'agissant du point bas à prendre en compte pour le calcul de la hauteur applicables aux terrains soumis à un risque d'inondation.

Plus précisément, le point 1.2 b) de l'article DG2-2 des dispositions réglementaires communes à toutes les zones pourrait préciser que :

> **« *En zone d'inondabilité avérée, et lorsqu'une surélévation du plancher habitable est nécessaire pour répondre aux enjeux de prévention des risques d'inondation, la hauteur maximale des constructions est mesurée à partir de la cote du premier plancher habitable imposée situé au-dessus de la crue de référence* ».**

2. Observations sur les règles de l'OAP n°10

2.1 Sur le type de résidence

L'OAP n°10 précise que son périmètre est destiné à la réalisation d'« *un programme d'hébergement de type résidence de service séniors* ».

Ainsi qu'il a été indiqué et justifié au point 1.1 ci-dessus, le type d'hébergement autorisé dans le secteur 1AUr, et donc au sein de l'OAP n°10, semble trop restrictif.

Nous sollicitons donc une modification de l'OAP afin que le programme d'hébergement ne se limite pas à « *une résidence de service séniors* », et vous renvoyons sur ce point à notre analyse développée au point 1.1 ci-avant.

2.2 Sur la hauteur des constructions

Le schéma d'intention de l'OAP n°10 fixe le nombre de niveaux autorisés.

A la consultation de ce schéma, il importe de relever que, si sur une partie Nord du terrain d'assiette, le nombre de niveaux autorisé est de 4 (R+3), sur l'autre partie Nord, celui-ci est limité à 3 (R+2) (cf. flèche rouge ci-après):

(Extrait du schéma de l'OAP n°10 soumis à enquête publique)

Il serait toutefois souhaitable d'étendre la possibilité du R+3 sur la totalité de la partie Nord du terrain d'assiette, pour plusieurs raisons.

D'abord, cette modification permettrait d'assurer une uniformisation du bâti sur la partie Nord du terrain.

Une telle uniformisation se retrouve d'ailleurs déjà au Sud du terrain, où l'OAP n°10 autorise les constructions en R+2 sur l'ensemble de la partie Sud du terrain.

Ensuite, et surtout, la possibilité de construire en R+3 sur toute la partie Nord du terrain serait en harmonie avec la hauteur des constructions environnantes, notamment avec celle de la construction voisine située 53, rue du Grand Vallat à La Farlède (R+3) (parcelle cadastrée section AZ 254) :

(Extrait du schéma de l'OAP n°10)

(Extrait du site GoogleMaps)

Enfin, l'augmentation de la hauteur sur toute la partie Nord du terrain permettrait indubitablement de produire plus d'hébergements, et donc de se rapprocher d'une couverture de tous les besoins.

Au regard de ces éléments, nous sollicitons une modification de l'OAP afin que la hauteur maximale autorisée au Nord du terrain d'assiette passe intégralement en « R+3 ».

2.3 Sur la densité

En ce qui concerne la densité prévue pour l'OAP n°10, celle-ci est limitée à « *environ 90 unités* ».

Une telle règle nous semble trop délicate à mettre en œuvre, et de nature à faire échec à la réalisation d'un projet qui, bien que prévoyant une large surface à destination *Hébergement*, prévoirait plus ou moins de 90 unités.

Dès lors, dans un souci de simplification, et afin de prendre en compte la réalité opérationnelle, il serait préférable de réglementer la densité en « *surface de plancher* » et non en « *unités* ».

Au regard de ces éléments, nous sollicitons une modification de l'OAP afin que la mention de « *environ 90 unités* » soit remplacée par « *environ 6.000 m²* ».

2.4 Sur le « logement du gardien »

L'OAP n°10 précise que le programme d'hébergement devra prévoir un « *logement du gardien* ».

Cette disposition ne semble pas opportune. Et pour cause. La présence obligatoire d'un logement de gardien au sein du programme d'hébergement relève de considérations d'ordre privé, étrangères au droit de l'urbanisme.

En outre, et en toute hypothèse, la notion de « *logement du gardien* » paraît trop restrictive, celle de « *logement d'accompagnement nécessaire au fonctionnement de l'hébergement* » étant plus appropriée.

Compte tenu de ce qui précède, il semble nécessaire de supprimer l'obligation de réaliser un « *logement du gardien* » ou, à tout le moins, de la remplacer par la possibilité de prévoir un « *logement d'accompagnement nécessaire au fonctionnement de l'hébergement* ».

***

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous porterez à nos observations et vous prions de croire, Madame le Commissaire enquêteur, à l'assurance de notre considération distinguée.

BOUYGUES IMMOBILIER
Gérant de la Société GEOPHOROS 3