

AdéFa à Monsieur le Commissaire enquêteur

PLU de Fayence-enquête publique

Association agréée urbanisme, l'Adéfa n'a pas participé à la conception du PLU de la commune, mais a été associée au déroulement de la procédure en sa qualité de PPA.

Sur un plan général il a été noté une bonne cohérence avec le SCoT du Pays de Fayence dans sa version connue (avant intégration de Bagnols) et en attendant la sortie de ce document de référence.

On peut par ailleurs penser que le projet soumis respecte au plus près les orientations fixées par les lois SRU et ALUR, et noter qu'il présente donc les défauts inhérents à ces dispositifs jacobins mal adaptés à la situation propre de Fayence.

Le principal se trouve être la préoccupation de densification du bâti existant qui peut aller à l'encontre de notre volonté de voir respecter un site basé sur le contraste historique entre un village dense et perché au dessus et à coté de zones libres, qu'il s'agisse de la plaine (à préserver en sanctuarisant le terrain de vol à voile et les espaces agricoles ouverts ce qui semble globalement acquis) ou des collines voisines jadis occupées par des cultures en restanques.

Ces considérations générales conduisent à une critique forte de divers choix qu'il conviendrait de faire évoluer au titre de cette enquête :

-plusieurs zones parcellaires issues du dispositif NB du POS ont été classées en U (PLU RP tome 2 p 59 ci après)

Dont celles situées au dessus de l'ancienne voie ferrée (Cauvets, Castelleras) qui sont actuellement très largement construites sur la base de terrains suffisamment grands pour ne pas casser outre mesure le parti «restanques» vertes en continuité du village.

Ces 2 zones devraient être sanctuarisées dans leur format actuel en passant en N (avec une exception possible pour le restaurant/hôtel Castellaras qui peut justifier un niveau adéquat de développement économique)

Dont diverses au nord du village, moins significatives en terme de site global, mais restant typique de la structure ancienne d'occupation des sols et à traiter avec une certaine attention.

-une zone en continuité du parvis agricole en entrée de ville coté Seillans a été classée U, avec des projets municipaux sur terre municipale

Ces terrains pour partie inondables en bordure de Camandre relèvent d'une perspective paysagère et agricole, et leur urbanisation apparaît de plus contradictoire avec le développement prévu du site touristique constitué par l'hôtel de la Camandoule.

Un classement en agricole paraît indispensable pour maintenir la qualité d'approche du village coté Seillans.

Il serait par ailleurs de mauvaise politique de faire à titre public ce qui va être interdit au titre privé à bon nombre de nos concitoyens pour préserver la qualité visuelle d'ensemble de notre village.

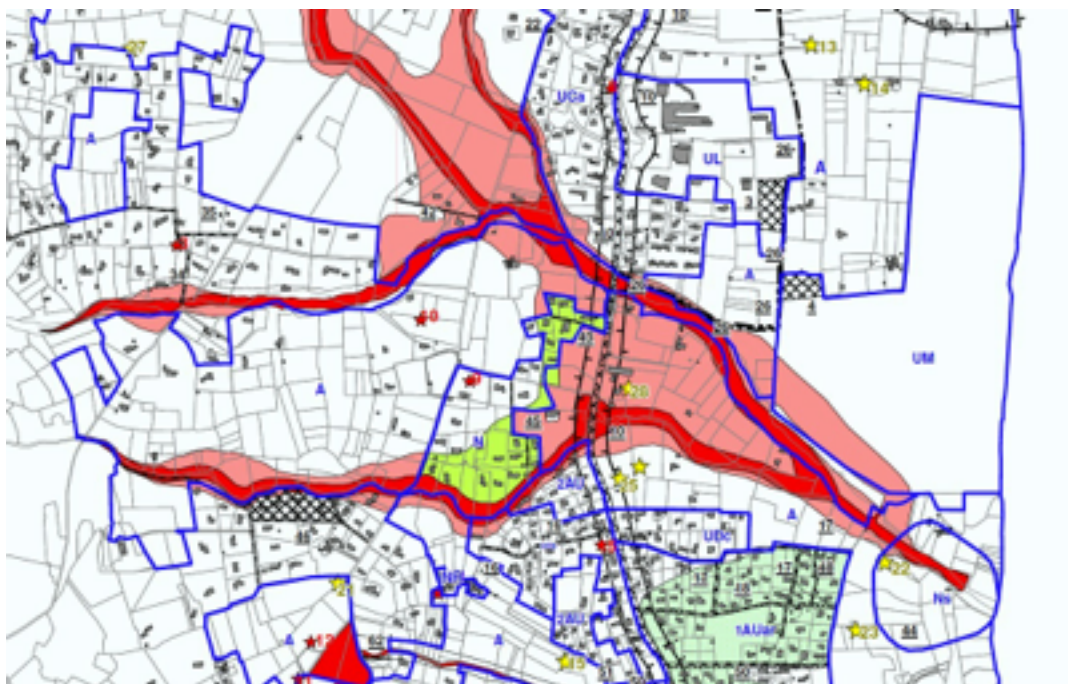
Nous vous proposons par ailleurs quelques remarques qui ne relèvent pas directement des préoccupations à court terme de notre association, mais nous semble devoir contribuer à l'équilibre économique du projet si le «constructible» des 10 prochaines années s'avérait trop inférieur aux besoins après ajustement conforme à nos propositions.

L'axe nord sud sur lequel est centré l'essentiel des zones U hors village mériterait à notre sens un réexamen dans sa partie centrale partiellement concernée par un risque inondation modéré. Le découpage retenu nous paraît souvent inadapté, d'autant que les parties inondables déjà construites ne font pas l'objet de projets de mise hors risque, qui pourraient accessoirement libérer diverses parcelles ayant vocation à un classement en U (dents creuses).

Plus lointain, il nous semble que l'éradication des zones NB laisse hors champ de densification des secteurs d'habitats diffus occupant des terrains sans vocation naturelle utile (pas de qualités agricoles, forêts médiocres) et situés hors périmètre historique à préserver, le PLU devrait sinon ouvrir immédiatement de nouvelles possibilités, au moins inscrire celles qui pourront être ouvertes un jour dans les catégories adéquates à travailler dans la durée (AU).

En conclusion, le projet dans son état actuel nous paraît mériter quelques aménagements cohérents avec les objectifs généraux, SCot et SRU/ALUR, mais adaptant à la marge ces préoccupations à la réalité de la situation locale.

Patrick Schreiber, pdt AdéFa
adefayence@laposte.net
0494841061



2) Les zones UD au nord du village

Tous les fonciers sous-utilisés et les dents creuses appartenant à des privés. La maîtrise du développement urbain est limitée sur ce secteur.

On retrouve des capacités d'accueil assez importantes au nord du centre ancien, dans les espaces collinaires, avec un foncier brut potentiellement mobilisable d'environ 4 ha.

Mais ce foncier est assez contraint car il s'agit souvent de fonds de parcelles, de terrains enclavés ou présentant une forme limitant la construction (ex : terrain en longueur, laissant peu d'espace entre les limites de parcelles pour la construction d'un bâtiment).

Ce secteur étant très sensible au niveau paysager, l'enjeu est de favoriser une densification modérée, sans pour autant bouleverser la forme urbaine actuelle constituée de maisons individuelles sur grandes parcelles.

3) La zone UD au dessus de l'ancienne voie ferrée

Tous les fonciers sous-utilisés et les dents creuses appartenant à des privés. La maîtrise du développement urbain est plus limitée sur ce secteur.

Les dents creuses représentent environ 1 ha de foncier brut mobilisable. Ce foncier est contraint notamment par le risque mouvement de terrain.

L'enjeu est de terminer l'urbanisation de ce secteur.

4) La zone UD au sud du village

La commune possède les terrains (5 000 m²) de la zone UDC près de l'hôtel de la Camandoule. Ce secteur présente des enjeux paysagers forts, la densification sera moins importante que la zone UCB accolée. La commune maîtrise l'opération d'ensemble.

Au pied du centre ancien, les 2 zones UD (UDA et UDB) ne présentent quasiment aucune dent creuse. La densification se fera à la marge, avec quelques divisions parcelaires possibles mais très limitées.

