

PROJET CENTRE COMMERCIAL

Réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées

Compte rendu réunion du Mardi 16 juin 2009

| <u>Etaient présents</u> | |
|--|---|
| M. Mailhan | Chambre Commerce et Industrie - Toulon |
| M. Fanton | Chambre Agriculture - Draguignan |
| M. Baratto | DDEA - Toulon |
| M. Krysik | Architecte Bâtiments France - Toulon |
| M. Bouge | Maire de Tourrettes |
| M. Giraud | Maire-Adjoint Tourrettes |
| M. Bergé-Lefranc | Architecte Conseil représentant la commune de Fayence |
| M. Pouget | Conseil Général du Var - Toulon |
| Mme Pelassy | Conseil Général du Var – Subdivision de Fayence |
| M. Fabre | Maire de Fayence & Président Syndicat Mixte Vol à Voile |
| Mme Christine | Maire-Adjoint Mairie de Fayence |
| M. Nain | Maire-Adjoint Mairie de Fayence |
| Mme Ader | Maire-Adjoint Mairie de Fayence |
| Mme Teulière | Conseillère municipale Mairie de Fayence |
| M. Maman | Conseiller municipal Mairie de Fayence |
| M. Carro | Conseiller municipal Mairie de Fayence |
| Mme Loir | Directeur Général des Services –Mairie de Fayence |
| M. Martel | Directeur des grands projets – Mairie de Fayence |
| <u>Etaient excusés</u> | |
| M. Coulomb | Conseiller municipal Mairie de Fayence |
| Mme Stalenq | Maire-Adjoint Mairie de Fayence |
| M. Henry | Maire-Adjoint Mairie de Fayence |
| Mme Sagnard | Maire-Adjoint Mairie de Fayence |
| M. Fenocchio | Maire-Adjoint Mairie de Fayence |
| M. Lablanche | Maire-Adjoint Mairie de Fayence |
| DDASS Toulon | Courrier du 09.06.09 |
| Mairie de Mons | Courrier du 10.06.09 |
| <u>Etaient Absents</u> | |
| Conseil Régional Marseille | Mairie de Saint Paul en forêt |
| Préfecture de Toulon | Mairie de Callian |
| Mme le Sous Préfet de Draguignan | Mairie de Montauroux |
| Communauté de Communes du Pays de Fayence | Mairie de Tanneron |
| Chambre des métiers | Mairie de Seillans |

La séance débute à 14 heures 30.

⇒ Monsieur le Maire invite les personnes réunies autour de la table à se présenter.

Une présentation Powerpoint sur la révision simplifiée du projet sur le Centre Commercial est ensuite projetée à l'écran et commentée par lui-même. (document en annexe)

Puis il donne la parole à Monsieur Bergé-Lefranc, Architecte Conseil à Marseille et mandaté par la Commune de Fayence.

Monsieur Bergé-Lefranc

Le schéma commercial départemental approuvé par Monsieur le Préfet du Var est basé sur le principe d'un pôle commercial répondant à un besoin de vie. La présente révision simplifiée, dont l'approbation limite est fixée au 31.12.2009, est en premier lieu un exercice qui doit identifier le besoin et sa réponse par un projet : le dossier répond à cette exigence. Ensuite, il convient de démontrer la pertinence du choix du site tant en termes physique et d'espace qu'en termes économiques. Ainsi, le lieu se situe au contact direct des zones urbanisées, en bordure d'un axe de communication - la RD 19 - près d'un bassin de vie de tous les jours. La délocalisation est donc une réponse économique à l'établissement et ses connexes, qui à ce jour du fait de l'exiguïté de l'espace dévolu, ne peut plus satisfaire sa clientèle et une clientèle potentielle. Le nouveau site n'est pas plus éloigné que le site existant. Certes, il s'inscrit dans une zone NC actuelle mais il ne représente que 2 hectares en limite des zones urbanisées des communes de Fayence et de Tourrettes.

Puis il convient de respecter la Loi dite « Barnier » relative au recul de 75 mètres : ceci est acté avec autorisation de parkings paysagés dans la bande de recul des 75 mètres et uniquement un traitement végétal dans une bande de 25 mètres. L'aménagement des sorties de la zone, qui va générer un apport de 250 véhicules en périodes de pointe, est prévu.

Ensuite l'axe routier d'accès doit être requalifié car l'on est à la fois en ville mais aussi dans un schéma de doublement par un cheminement doux en mode alternatif (piétons / vélos).

Enfin, il faut être rigoureux en matière d'espaces verts en maintenant les bocages et en adoptant le principe des haies, en prescrivant une hauteur maximale des constructions et tout ceci dans un souci d'intégration au vocabulaire architectural et patrimonial existant.

Monsieur le Maire

Le site pressenti pour accueillir ce projet, représentant sur Fayence la troisième génération de l'enseigne commerciale, répond à la nécessité de développement économique tant local que cantonal, sachant que l'économie locale repose sur un subtil équilibre entre le haut et le bas du village. D'autre part, l'aménageur qui a déjà prouvé sa force d'adaptation à l'environnement (projets réussis en terme d'intégration paysagère dans d'autres régions) devra se soumettre à la volonté communale qui veut faire de ce centre commercial la vitrine de la « Haute Qualité Provençale ».

Monsieur Nain

La Commission Urbanisme s'est réunie maintes fois et celle-ci est particulièrement exigeante. C'est un projet de longue haleine qui présente un volet économique impulsé et soutenu par le premier Adjoint mais qui présente aussi un volet urbanistique qui fait l'objet de toutes les attentions de la commission d'urbanisme.

D'autre part, une première réflexion a été menée sur la reconversion du site occupé par l'enseigne commerciale. La piste qui semble à ce jour la plus pertinente étant une reconversion en pôle médical complété par des logements sociaux d'autant que les terrains nus situés à l'arrière seraient requalifiés en zone U. Tout ce cheminement s'intègre dans un schéma d'avenir qui sera traduit dans le futur P.L.U dont les premières bases de son établissement sont programmées pour le quatrième trimestre 2009.

Monsieur Baratto

En tant que responsable du suivi des documents d'urbanisme, il est important de rappeler que la révision simplifiée, dont l'échéance est fixée fin 2009, est un système dérogatoire qui malheureusement se traduit le plus souvent par des projets au « coup par coup » sans réflexion à long terme. Une révision simplifiée doit répondre à deux exigences : un projet consistant et la démonstration d'un intérêt général. L'entité future lui semble autonome et isolée et préférerait une extension sur le site actuel.

Monsieur Nain

Le projet d'habitations mitoyen du site actuel de l'enseigne commerciale n'est pas stoppé mais est en cours de modification (piscine transférée). La procédure contentieuse devrait ainsi se traduire par un désistement.

Monsieur le Maire

Cet emplacement est le seul possible actuellement. En termes d'intérêt général, il ne faut pas oublier les emplois qui sont évalués à 80, voire jusqu'à 110 en saison estivale ; mais il ne faut pas oublier non plus la notion de proximité qui permet la limitation des flux de déplacement et qui entraîne un rééquilibrage de la RD 562 qui est saturée (entre le quartier des Terrassonnes et la Colle Noire). C'est par ailleurs un point d'ancrage du redémarrage de l'économie fayençoise et qui préfigure le futur P.L.U.

Monsieur Bergé-Lefranc

Le projet présente un intérêt économique et s'inscrit tout à fait dans le schéma directeur du Var arrêté par Monsieur le Préfet. Il répond en outre au critère environnemental du développement durable du fait de la limitation des déplacements.

Monsieur Baratto

Dans le cadre du SCOT, le dire de l'Etat a été adressé au Président de la Communauté de Communes. Ce dire dénonce notamment le phénomène de chapelet commercial et le présent projet accentue encore celui-ci.

Monsieur Nain

Ce projet n'est pas un nouvel établissement, c'est une délocalisation avec une extension. La commune entend aussi réfléchir suivant les prescriptions du futur SCOT.

Monsieur le Maire

Ce qui existe depuis longtemps dans la plaine n'est dû qu'au fait du déplacement des citoyens qui n'hésitent pas à faire plus de 100 kms par jour pour raisons professionnelles. Il n'y aura pas de débordement comme ce qui a été réalisé dans le canton. Il s'agit de respecter l'équilibre entre le commerce de proximité et les grandes surfaces.

Monsieur Bouge

Dans le cadre du futur P.L.U de Tourrettes, la zone agricole mitoyenne sera maintenue. Il aurait été plus logique de développer le projet sur son emplacement d'origine plutôt que de le déplacer dans cette zone actuellement agricole et près de l'aérodrome.

Monsieur le Maire

Il est impossible de le laisser sur place.

Monsieur Nain

La possibilité du rapprochement avec Tourrettes dans le cadre du futur P.L.U prônée par Monsieur Baratto n'est pas exclue.

Monsieur Baratto

Un P.L.U intercommunal serait tout à fait novateur. Faut-il encore que les communes aient le même point de vue sur les zones limitrophes. Il craint à terme, par effet collatéral, la disparition de la zone verte.

Monsieur le Maire

Les excellentes relations et la volonté de la commune de Tourrettes et de Fayence à travailler ensemble sont acquises ; leurs objectifs sont communs et complémentaires. Toutefois, l'urbanisation doit être au plus près des réseaux et le P.L.U, à venir, par la disparition obligée des zones NB va rééquilibrer l'ensemble du paysage.

Monsieur Fanton

Au préalable, il convient de rappeler l'article R 123-17 du Code de l'Urbanisme qui spécifie l'obligation de consulter la Chambre Départementale d'Agriculture. Ce terrain a déjà fait l'objet d'intentions. L'avenir de l'agriculture ne se joue pas à Fayence et remarque qu'il y a rupture d'une continuité dans un secteur microgéographique qui va donner un morceau reliquaire de part et d'autre des deux communes. La dynamique générale agricole régresse.

Il faut se poser la question d'un vrai projet de développement agricole à Fayence.

De ce fait que va générer le nouveau pôle d'urbanisation ?

L'espace intermédiaire (entre l'ancien et le nouveau projet du centre commercial) est du coup fragilisé.

Monsieur le Maire

L'agriculture reste une préoccupation communale mais ce projet ne consomme que deux hectares. En fait les zones agricoles seront tirées vers le Sud-Ouest et l'impact agricole passe par un réaménagement du territoire.

Monsieur Fanton

Les terres agricoles dans le département représentent 12 % de la surface globale du département.

Monsieur Pouget

Un avis écrit du département est en cours d'envoi. Une charte a été signée en 2005 par le département relative aux zones agricoles. D'autre part, la RD 19 n'est pas classée voie à grande circulation et le retrait des 75 mètres n'est pas obligatoire.

Monsieur Baratto

Ainsi, l'étude prévue à cet effet n'a pas lieu d'être.

Monsieur Bergé-Lefranc

Ce point réglementaire a son importance. Considérant l'information du jour, un paragraphe du rapport de présentation traitera de cette question de recul de 75 mètres qui n'a plus valeur obligatoire.

Monsieur Pouget

Le trafic sur la RD 19 est tel qu'il rend l'accès difficile au centre commercial. Il conviendrait donc d'étudier le plus en amont possible le positionnement du giratoire pour apprécier la maîtrise foncière notamment, son gabarit et sa capacité à répondre aux besoins futurs de la zone mais aussi de tout le secteur.

Monsieur Bergé-Lefranc

Les documents présentés doivent permettre de réfléchir sur un projet et non sur un bâtiment. D'autre part, le problème du giratoire doit se résoudre soit par un emplacement réservé communal, soit par convention entre les parties intéressées, soit par une prise en charge intégrale par l'aménageur.

Monsieur Pouget

Le dossier ne présente pas à ce jour la démonstration de la faisabilité de l'accès et ceci risque de poser un problème au moment de la délivrance du permis de construire.

Monsieur Baratto

Il convient de définir clairement les applications techniques de cet accès qui, en principe, doit être financé par l'aménageur.

Monsieur Nain

En effet, le giratoire doit être étudié en amont tant sur l'emplacement exact, le gabarit que sur le plan sécuritaire. La commune n'a pas la volonté de créer un emplacement réservé ni de financer en partie cet ouvrage.

Monsieur Mailhan

Le développement commercial est nécessaire mais il doit être raisonnable. Dans ce cas précis, le projet franchit la départementale, il faut donc être vigilant dans les orientations du futur P.L.U. Il doit être en cohérence avec le SCOT, mais sans éléments à ce sujet à ce jour, il est difficile de se forger un jugement.

Monsieur le Maire

Le SCOT est encore à son état embryonnaire et donc non rendu public. En fait l'activité commerciale se bipolarise : ce qui est déjà réalisé à l'est du canton et ce qui pourrait se concrétiser à l'ouest mais les grands équilibres prônés dans le futur SCOT, sont respectés et bien conformes au projet.

Monsieur Mailhan

Le schéma départemental de développement commercial date de 2006. Le pôle bassin de vie est en effet très important mais il faut limiter le développement en périphérie. QUID de la proximité du Centre de Vol à Voile ?

Monsieur Bergé-Lefranc

Le projet respecte en tous points les servitudes aéronautiques.

Monsieur Baratto

Il aurait été peut-être judicieux d'utiliser cet espace pour l'aérodrome justement et pour des activités connexes.

Monsieur le Maire

Le développement économique autour de cette plate-forme a été envisagé mais il faut au préalable retrouver un peu de sérénité, car là c'est le Président du Syndicat mixte du Vol à Voile qui s'exprime, c'est un sujet très sensible sur le plan politique. Des activités liées à l'aéronautique peuvent être créées comme tout ce qui touche à « l'aviation verte » mais le devenir de la plate-forme est un préalable : en effet, l'éventualité d'un usage restreint pourrait rendre ces activités connexes sans utilité.

Monsieur Fanton

Il faudra prendre l'attache de l'Institut National d'Appellation d'Origine Contrôlée à Hyères (AOC).

Monsieur le Maire

La surface agricole sur Fayence est de l'ordre de 18 %.

Monsieur Krysik

L'implantation du centre commercial est en dehors de tout site soumis à l'avis préalable de l'ABF. Mais en qualité d'observateur, le projet lui pose problème sur le lieu considérant l'amputation de la zone NC et du non maintien du caractère agricole de la plaine. L'identité du Pays de Fayence en est altérée. L'inquiétude porte sur « l'après-projet » : que va-t-il advenir de la plaine fayençoise ?

Monsieur le Maire

On parle d'une enseigne qui veut s'adapter, qui reste dans des tailles raisonnables mais qui veut survivre à la concurrence cantonale. Sur le plan politique, c'est un engagement fort que de ne pas déséquilibrer les forces vives de la commune : le petit commerce, le commerce de moyenne surface, le tourisme, l'urbanisation raisonnée, l'environnement protégé. La commune sera aussi très exigeante sur l'intégration du projet dans le paysage.

Monsieur Krysik

La qualité architecturale ne se norme pas (référence à la norme HQP avancée par le Maire) et ce n'est pas en mentionnant le nombre de tuiles sur un bâtiment que celui-ci sera normalisé et disparaîtra du paysage.

Monsieur le Maire

L'habillage du bâtiment sera intégré dans le paysage et le site commercial sera caché du haut du village (jeu d'ombres et de lumière).

Monsieur Krysik

Le bâtiment est immense et il faudra faire un grand effort d'intégration paysager.

Monsieur Martel

Ce sont des obligations qui sont bien indiquées dans le projet notamment au niveau du pluvial aménagé.

Monsieur Baratto

Qu'en est-il de ce projet par rapport à l'étude hydraulique récemment validée : cet aspect devant être très explicite dans le rapport de présentation.

Monsieur le Maire

Le projet se situe dans la zone « blanche » et aucune aggravation n'est envisagée. Il faudra construire un bassin de 13 m³ pour 100 m² urbanisés.

Monsieur Bergé-Lefranc

La RD 19 est donc actée comme n'étant pas une voie à grande circulation et ceci déjà pour une question de forme du dossier. D'autre part, il convient de consulter l'Institut National de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée, et la chambre d'agriculture pour avis qui doivent être rendus dans un délai de deux mois à compter de la saisine.

En conclusion, au vu de l'ensemble des propos émis par les membres présents, Monsieur le Maire invite Monsieur Bergé-Lefranc à compléter le dossier par l'étude d'implantation du futur giratoire avec toutes les contraintes s'y attachant (maîtrise foncière, gabarit, nombre d'accès...) et à formaliser de nouveau le dossier considérant l'information sur le non classement de la RD 19 en voie à grande circulation.

L'enquête publique pourrait être programmée aux alentours du 20 Août 2009.

Monsieur le Maire remercie les membres et déclare la séance levée à 17 heures.

Le Maire

Jean-Luc FABRE

Documents annexés :

- Procès-verbal de présence
- Power -Point présenté le 16.06.2009
- Courrier de Madame le Maire de Mons du 10.06.2009
- Courrier de Monsieur l'ABF du 29.05.2009
- Courrier de la DDASS du 09.06.2009
- Courrier de la DDASS du 02.12.2008