

Le Président

MAIRIE DE PIERREFEU-DU-VAR
Courrier arrivé
- 9 OCT. 2019
N° ordre :
N° dossier : DEAH
COPIE A :

Monsieur Patrick MARTINELLI
Maire de Pierrefeu-du-Var
Hôtel de Ville
Place Urbain Sénès

83390 PIERREFEU-DU-VAR

Toulon, le **04 OCT. 2019**

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées et en application des dispositions du Code de l'Urbanisme, vous avez bien voulu nous transmettre pour avis le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, et nous vous en remercions.

Notre Chambre Consulaire est très attentive aux orientations de votre projet de PLU en matière de développement économique, car il s'agit d'un réel enjeu pour l'attractivité du territoire et l'évolution des entreprises qui sont implantées.

Dans le centre-ville, votre volonté est de soutenir le tissu économique pour le rendre plus attractif et répondre aux besoins de la population. La diversification et la protection de l'offre commerciale est effectivement un facteur d'attractivité qu'il faut maintenir, et nous encourageons vos efforts sur ce point.

A travers le PLU, cette démarche pourrait être renforcée par l'identification d'un « linéaire commercial » sur certaines rues du village (zone UA). Sa vocation est d'interdire le changement de destination des activités existantes en rez-de-chaussée, afin d'éviter notamment leur transformation en logements. Il nous semblerait donc pertinent de matérialiser le tracé de ce linéaire sur le plan de zonage, et de lister les rues et les places concernées au sein du règlement de la zone UA de manière à consolider sa portée réglementaire dans votre document.

Vos objectifs visant à renforcer la mixité des fonctions dans le centre urbain nous semblent également importants de manière à rapprocher les logements, les emplois, les équipements et les activités. Globalement, toutes les actions visant à valoriser l'environnement urbain nous paraissent opportunes pour dynamiser le centre-ville et faciliter sa fréquentation : la requalification des espaces publics, la valorisation du paysage urbain, l'organisation du stationnement et la sécurisation des accès.

A ce sujet, le vaste programme urbain projeté sur la reconversion du site du Centre Réal Martin, définie dans votre document par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1, correspond tout à fait à cette volonté de redynamisation, avec la prise en compte des enjeux de valorisation paysagère et d'intégration urbaine sur un emplacement stratégique.

En matière de mobilités, nous notons dans le zonage de votre PLU l'inscription des voies de contournement routier au nord (ER n°50) et au sud (ER n°2) du village. La réalisation de la voie de contournement nord est aujourd'hui nécessaire pour apaiser et réduire le trafic au sein du village, et en particulier celui des poids-lourds qui y transitent pour se rendre sur le site de l'Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux (ISDND) de Roumagayrol. La CCI du Var soutient pleinement le projet de développement et d'extension du site (création d'une Unité de Tri et de Valorisation de déchets), pour lequel la réalisation de cette voie de contournement apparaît comme un préalable indispensable.

La question de l'accessibilité est un enjeu essentiel, et nous attirons votre attention sur la pertinence et la qualité de l'offre de transports en commun sur votre territoire, afin de bien étudier la desserte des sites de développement futurs, tels que le programme de reconversion urbaine du Centre Réal Martin et le secteur de l'aérodrome civil de Cuers-Pierrefeu.

La présence de l'Atelier Industriel de l'Aéronautique (AIA) et de l'aérodrome civil de Cuers-Pierrefeu représente un véritable équipement structurant pour votre territoire, avec un potentiel stratégique de développement économique. Nous adhérons et participons activement à la démarche initiée par la Communauté de Communes Méditerranée Porte des Maures, qui souhaite développer sur ce site de nouvelles activités liées notamment à l'aéronautique. L'enjeu est majeur car il y a peu de foncier mobilisable sur le territoire, avec cette capacité d'accueillir des activités pérennes qui correspondent au bassin de vie et qui génèrent de l'emploi qualifié.

Nous saluons donc la prise en compte de cet objectif stratégique dans votre PLU, avec la création d'un secteur spécifique (zone UDa) sur le site de l'aérodrome, permettant de « diversifier les activités économiques ».

Pour autant, nous considérons que le règlement affecté à ce secteur nécessite quelques ajustements, de manière à ne pas compromettre la vocation économique envisagée sur ce site :

- Dans le caractère de la zone, le règlement autorise « les constructions industrielles, commerciales, de services, d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, des équipements d'intérêt collectif et des services publics ». Nous attirons votre attention sur l'importance de bien affiner les différents types de destinations et de sous-destinations autorisées, notamment sur les possibilités en matière d'activités commerciales ;
- Les logements de fonction (article 2) : ils peuvent être autorisés s'ils sont nécessaires au gardiennage ou à la gestion des établissements, mais doivent être réglementés pour éviter leur mutation en habitations. Ainsi, nous préconisons leur intégration au volume du bâtiment d'activités, l'existence d'un accès unique à la parcelle (logement et activité), ainsi qu'une limite de superficie (entre 70 et 90 m² de surface de plancher) ;
- Les règles relatives aux aléas « inondation » (article 2) s'appliquent à des destinations qui ne sont pourtant pas autorisées dans la zone UD : constructions d'habitation, campings, piscines, bâtiments agricoles. Cela génère une réelle confusion dans la compréhension globale du règlement de la zone ;
- Les caractéristiques architecturales des bâtiments (article 5) : les règles sur les façades et les revêtements nous paraissent trop restrictives pour des constructions dédiées à l'activité économique. Concernant les toitures, il nous semblerait pertinent de rajouter la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques sur les bâtiments.

Nous constatons par ailleurs que le secteur à urbaniser du Pas de la Garenne, situé en entrée est de la commune, a changé de destination et n'est plus à vocation économique comme dans le PLU actuellement en vigueur. Cette zone représentait jusqu'ici un potentiel intéressant pour l'accueil d'entreprises sur la commune, avec un accès direct en face de l'arrivée de la future voie de contournement au nord. Si nous comprenons l'intérêt pour votre commune de valoriser l'entrée de ville par un nouveau projet à vocation mixte d'habitat et d'équipements publics (Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3), nous regrettons qu'un autre site pour l'accueil d'activités n'ait pas été identifié sur votre territoire.

Sur le volet touristique, nous sommes en phase avec vos orientations visant à promouvoir et valoriser l'offre existante, en s'appuyant sur les richesses qui composent l'identité de votre territoire (patrimoine environnemental, paysages, produits du terroir...), ainsi que sur sa situation privilégiée à l'interface entre la façade littorale et le massif des Maures. Le développement d'une offre touristique diversifiée est un enjeu pour l'attractivité de votre commune, notamment en matière de structures d'hébergement : l'enjeu est de pouvoir attirer une nouvelle clientèle, de répondre aux attentes en termes d'accueil et d'équipements, et d'offrir la possibilité de séjourner durablement sur la commune pour bénéficier des retombées économiques qui y sont liées.

Nous saluons d'ailleurs les dispositions prises sur le secteur du Deffens, en entrée de ville est, pour renforcer le camping existant avec un zonage dédié (zone UT), et des possibilités d'extension (OAP n°4 du quartier du Deffens de Becasson) qui permettent de pérenniser l'activité touristique sur ce secteur.

En matière d'attractivité, le déploiement des communications numériques est aujourd'hui un enjeu économique pour le territoire et pour accompagner l'évolution des entreprises. Nous encourageons donc vos orientations dans ce domaine qui visent à favoriser le déploiement cohérent des infrastructures dédiées sur la commune, en particulier à destination des entreprises et des espaces à vocation touristique.

Enfin, nous encourageons vos différentes dispositions en faveur d'une plus grande diversité de l'offre du parc de logements, de manière à satisfaire les besoins en matière d'habitat, et assurer notamment un parcours résidentiel adapté aux actifs du territoire (accessibilité du foncier, typologie de l'offre, localisation...).

Les différentes Orientations d'Aménagements et de Programmes (OAP) à vocation d'habitat identifiées dans votre PLU apporteront une réponse à cette demande, en garantissant une offre adaptée à destination de la population active locale.

Nos services se tiennent à votre disposition pour tout développement complémentaire sur l'ensemble des thématiques évoquées dans notre avis sur votre projet de PLU. Si cela est possible, nous serions également heureux d'obtenir un retour de votre part sur les différentes remarques et propositions abordées.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de notre considération distinguée.

Le Président,



Jacques BIANCHI

Affaire suivie par :
Direction Front Office
Pôle Prospective et Développement Territorial
Joanin MAILHAN
Tél : 04 94 22 80 13

