

## EXTRAIT DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR CONCERNANT L'OAP DU SQUARE BÈNES

### Participation du public

La participation du public a été limitée. Seuls 4 des 22 points mentionnés dans la note de présentation du dossier d'enquête ont suscité des observations dont l'essentiel portent sur l'OAP du square Bènes.

#### → **Concernant l'OAP du square Bènes**

Dix des 14 observations inscrites au registre et deux des six courriers qui m'ont été remis concernent ce projet.

Il ressort de ces observations des inquiétudes et des questions quant à la modification de la qualité de vie de ce quartier en raison d'un afflux de circulation lié à la fois à la suppression d'une partie de voie et à la construction de nombreux logements générant embouteillage, problèmes de stationnement, bruit, pollution. Des craintes ont été formulées quant au nombre et à la hauteur des constructions envisagées qui induiraient une perte de végétation et un accroissement de béton.

Une seule personne s'est prononcée contre cette OAP pour toutes ces raisons et une association s'est opposée à la réalisation de l'école à l'endroit envisagé en raison du bruit généré par un tel équipement dans un endroit étroit et entouré de hautes constructions.

L'abattage des deux cèdres présents sur le square est contesté par une association.

Enfin deux contre-propositions ont été déposées au registre l'une portant sur la limitation de la hauteur des nouveaux bâtis à R+2 afin de ne pas "étouffer la vue sur et du square » et l'autre sur le remplacement de l'immeuble prévu impasse de Gaulle par un espace vert à l'usage du futur équipement de petite enfance.

Je considère pour ma part que ce square situé sur une partie du territoire de Saint Laurent du Var qui peut être qualifiée de cœur de ville, traversé par des axes de circulation permettant l'accès au secteur de la gare et au littoral nécessite d'être aménagé. Entouré de voies très fréquentées, il sert à l'heure actuelle de rond-point et les problèmes de circulation et de stationnement y sont prégnants pour les riverains, les usagers des commerces et du square.

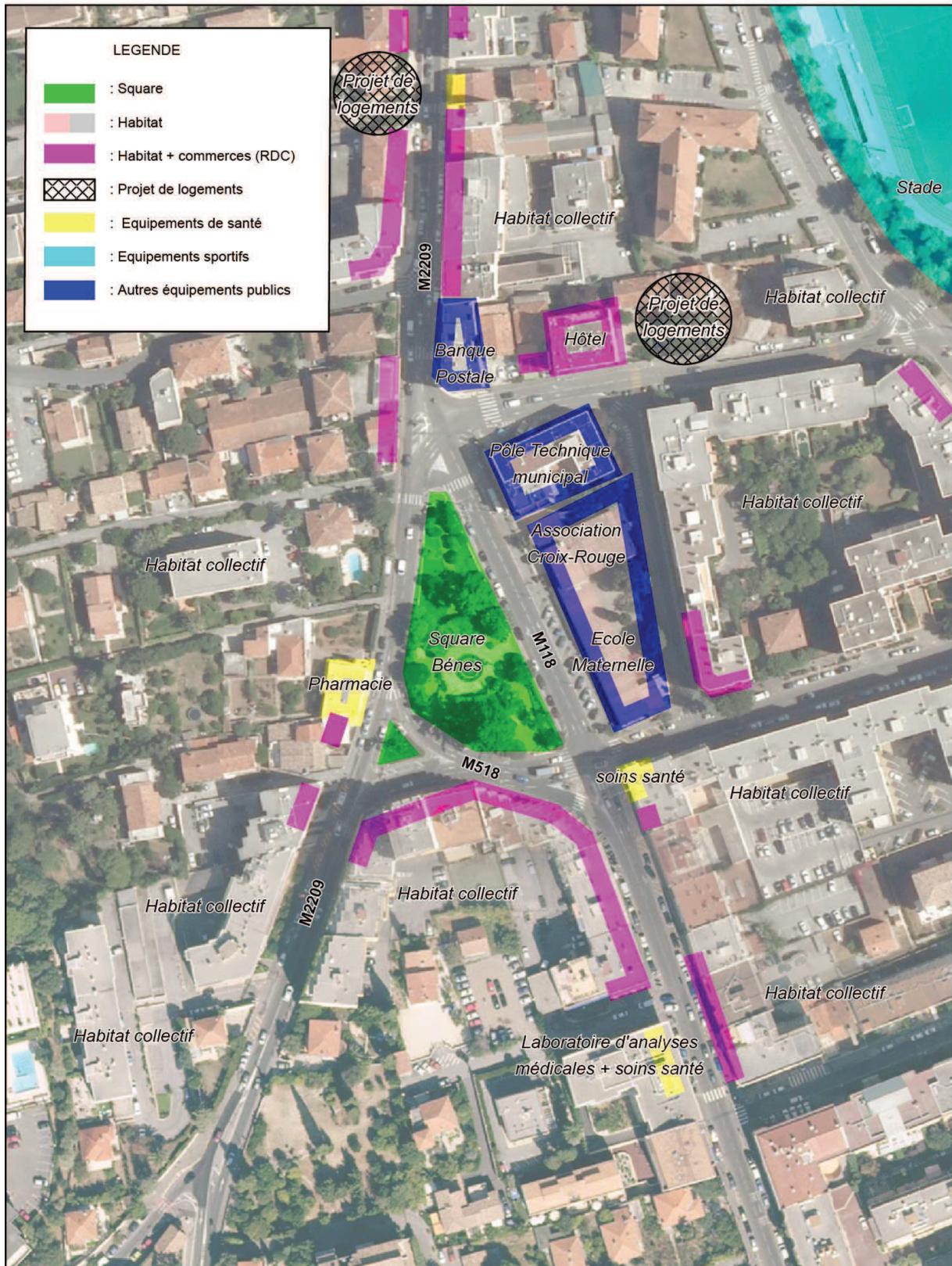
Je pense, eu égard aux compléments d'information apportées en réponse à mon procès-verbal de synthèse, que l'OAP proposée prend en compte les diverses questions soulevées :

- *Circulation* : L'engagement est pris de mettre en œuvre toutes les mesures permettant de minorer une dégradation qui me paraît cependant inéluctable mais pourrait à mon avis

être légèrement atténuée en diminuant le nombre de logements prévus et en conséquence l'afflux de résidents autour de ce square

- *Stationnement* : Chaque nouvelle construction devra prévoir deux places de stationnement par appartement créé tel que l'indique l'actuel règlement du PLU. De plus, un parking public devrait être réalisé en souterrain ainsi que des stationnements impasse de Gaulle. Ces dernières informations n'apparaissent pas au dossier, il me paraît indispensable qu'elles y soient ajoutées. Par ailleurs, les propositions pour l'école et la crèche du square Bènes étant largement sous-dimensionnées (9 places « dépose »), je pense qu'il est essentiel de maintenir les prescriptions actuelles du PLU sur l'obligation d'un stationnement par classe. C'est un minimum.
- *Aménagement paysager* : Le dossier démontre la qualité paysagère du projet par l'apport de végétation et l'ouverture sur la forêt de la Vallière. Comme je le précise dans mon rapport l'un des deux cèdres représente à mon avis un danger mais l'autre devra faire l'objet d'une étude avant toute décision concernant son avenir.
- *Hauteur des constructions* : La hauteur envisagée correspond à celle autorisée dans la zone UVc6 limitrophe et à une évolution de densification que j'estime logique pour un centre-ville. En revanche, je pense qu'une modération de cette hauteur sur la partie Ouest de la place ouvrirait de manière plus significative la perspective sur la forêt de La Vallière et constituerait une transition plus douce vers les bâtis de la zone UVd3 dont la hauteur maximum est limitée à 9m.
- *La concentration de logements* : Le nombre de création de logements envisagé permet en grande partie de répondre aux obligations imposées par le PLH (Programme Local d'Habitat) Cependant une légère modération de ce nombre ne serait pas incohérente si l'on considère la lourde contribution de ce quartier dans ce domaine. Cette modération aurait en outre, comme indiqué ci-dessus des effets positifs sur la qualité paysagère et permettrait de réduire légèrement les nuisances de circulation.

## ANNEXE IV : PLAN DES ABORDS



Plan d'occupation des sols des abords du projet (échelle : 1/1 500)

## ANNEXE V : PLAN DE LOCALISATION PAR RAPPORT AUX SITES NATURA 2000



*Situation du projet vis-à-vis de la Zone de Protection Spéciale Basse vallée du Var  
(en vert : emplacement du projet – hachuré bleu : ZPS)*