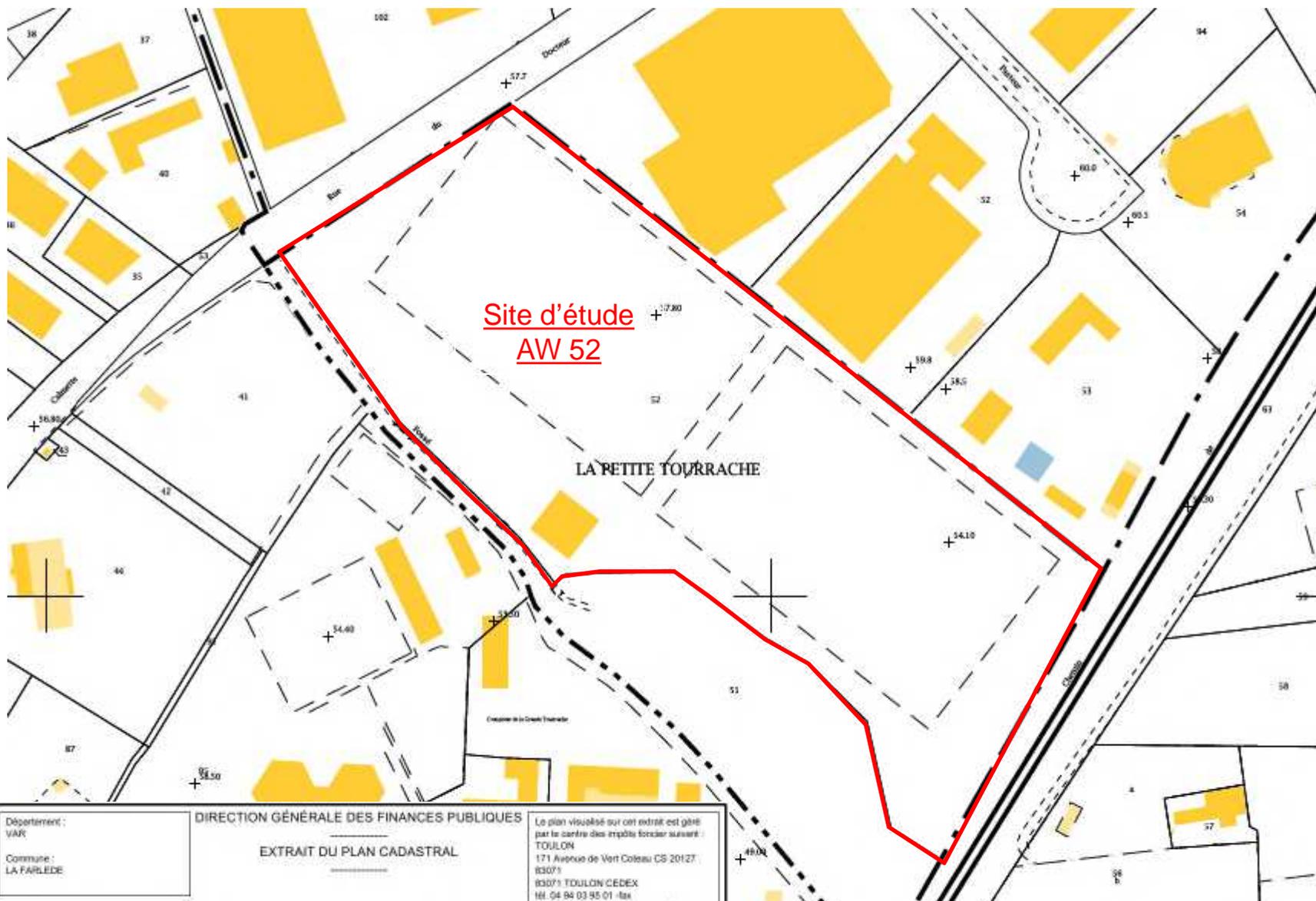


A2 – plans de situation du projet



CAS PAR CAS – LA FARLEDE (83)		Client : SCCV LA FARLEDE FORCE 5
Localisation – Fond IGN (Géoportail)		
Dossier n° : 18MEE322Aa Version : 1.0 Etabli par : MR	Echelle : Graphique Date: 26/11/2018	



Site d'étude  
AW 52

LA PETITE TOURRACHE

Département :  
VAR  
Commune :  
LA FARLEDE  
Section : AW  
Feuille : 000 AW 01  
Echelle d'origine : 1/1000  
Echelle d'édition : 1/2500  
Date d'édition : 26/11/2018  
(fuseau horaire de Paris)  
Coordonnées en projection : RGF93CC43  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts locaux suivant :  
TOULON  
171 Avenue de Vert Colesau CS 20127  
83071  
83071 TOULON CEDEX  
tél. 04 94 03 95 01 - fax  
cslf.toulon@tpt.fr - finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :  
cadastre.gouv.fr

CAS PAR CAS – LA FARLEDE (83)

Localisation – cadastre

Client :  
SCCV LA FARLEDE  
FORCE 5

Dossier n° : 18MEE322Aa  
Version : 1.0  
Établi par : MR

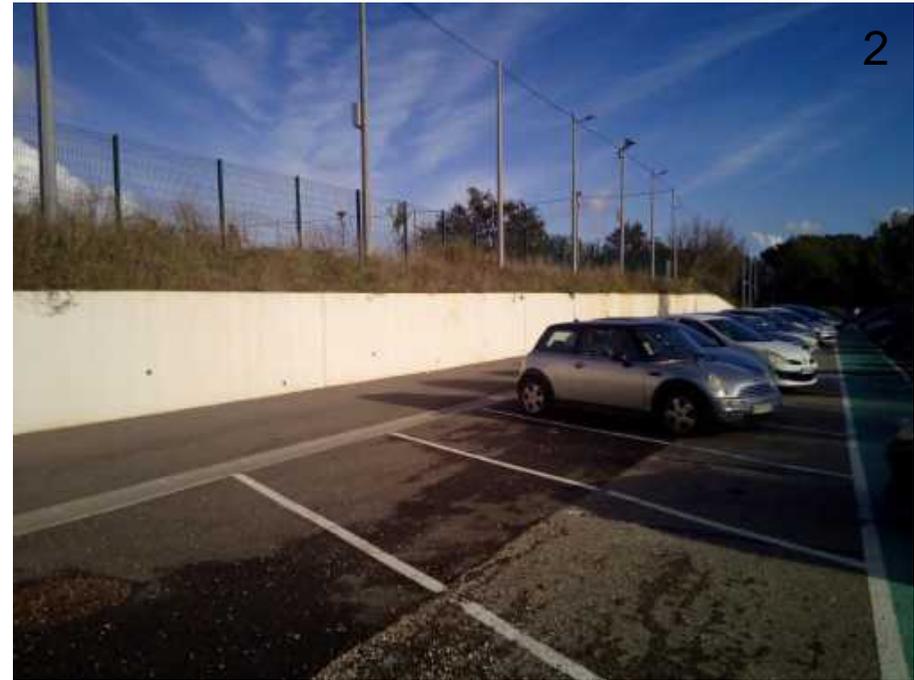
Echelle : Graphique  
Date : 26/11/2018



A3 – photographies du projet

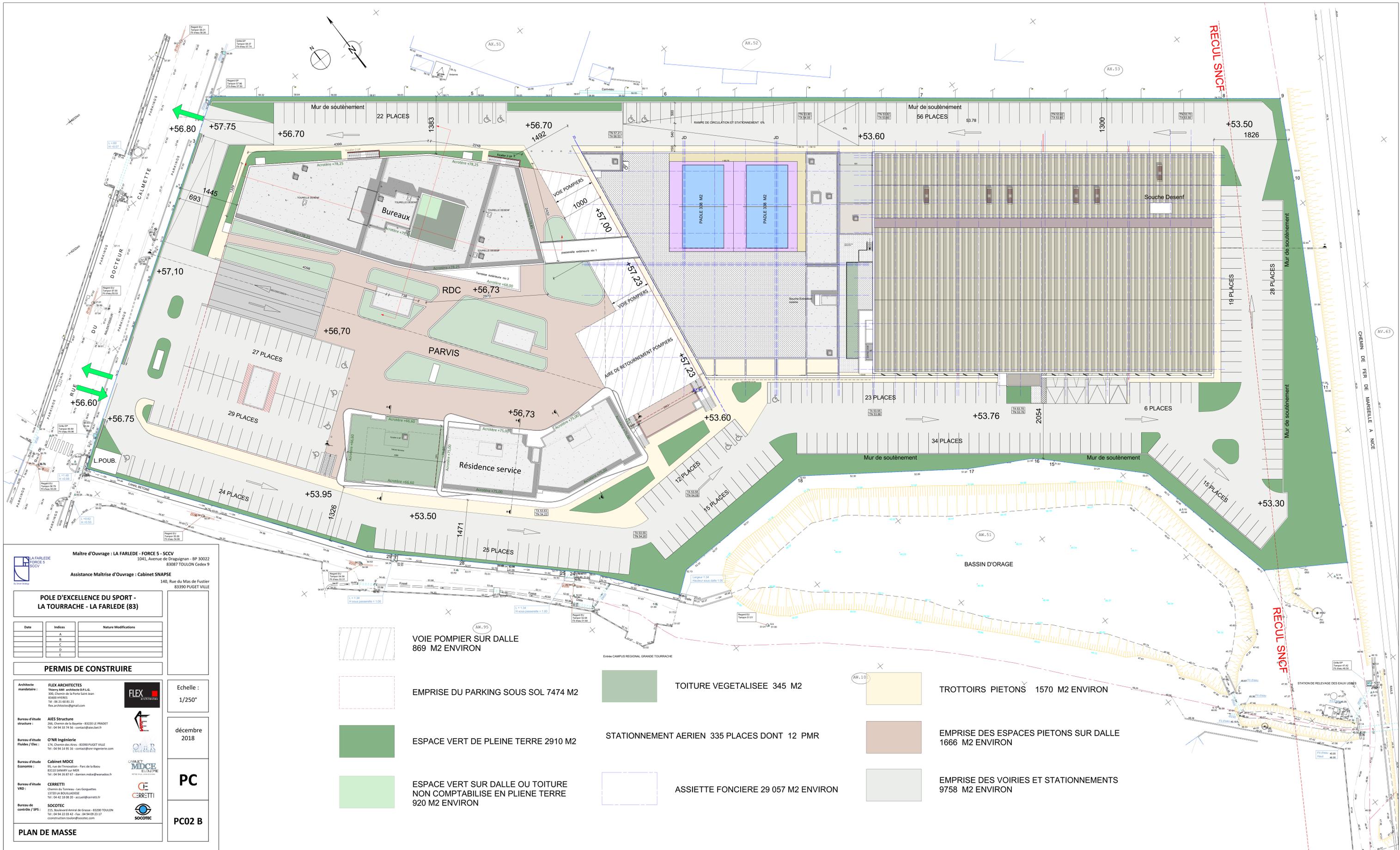


CAS PAR CAS – LA FARLEDE (83)		Client : SCCV LA FARLEDE FORCE 5
Vue du site – prise de vue du 08/11/18		
Dossier n° : 18MEE322Aa Version : 1.0 Établi par : MR	Echelle : sans Date: 26/11/2018	



CAS PAR CAS – LA FARLEDE (83)		Client : SCCV LA FARLEDE FORCE 5
Prise de vue du 08/11/18		
Dossier n° : 18MEE322Aa Version : 1.0 Etabli par : MR	Echelle : Graphique Date: 26/11/2018	

## A4 – Plan du projet



**Maître d'Ouvrage : LA FARLEDE - FORCE 5 - SCCV**  
 1041, Avenue de Draguignan - BP 30022  
 83087 TOULON Cedex 9

**Assistance Maîtrise d'Ouvrage : Cabinet SNAPSE**  
 140, Rue du Mar de Rustier  
 83390 PUSSET VILLE

**POLE D'EXCELLENCE DU SPORT - LA TOURRACHE - LA FARLEDE (83)**

Date	Indices	Nature Modifications
	A	
	B	
	C	
	D	
	E	

**PERMIS DE CONSTRUIRE**

Architecte mandataire: **FLEX ARCHITECTES**  
 Thierry AMIC architecte D.P.L.G.  
 300, Chemin de la Porte Saint Jean  
 83400 VITREUX  
 Tél : 06 23 60 81 21  
 thx.architectes@gmail.com

Bureau d'étude structure: **AIES Structure**  
 266, Chemin de la Bayette - 83220 LE PRADET  
 Tél : 04 94 23 76 56 - contact@aies.fr

Bureau d'étude Fluides / Elec: **O'N'R Ingénierie**  
 174, Chemin des Arènes - 83390 PUSSET VILLE  
 Tél : 04 94 16 91 30 - contact@ovnr.fr

Bureau d'étude Economie: **Cabinet MDCE**  
 95, rue du Trousson - Les Gorguettes  
 83120 GANTRY sur MER  
 Tél : 04 94 26 87 67 - damien.mdce@wanadoo.fr

Bureau d'étude VRD: **CERRETTI**  
 Chemin du Tombeau - Les Gorguettes  
 83120 GANTRY sur MER  
 Tél : 04 94 26 87 67 - accueil@cerretti.fr

Bureau de contrôle / SPS: **SOCOTEC**  
 215, Boulevard André de Grasse - 83200 TOULON  
 Tél : 04 94 22 03 42 - Fax : 04 94 09 23 17  
 construction.toulon@socotec.com

Echelle : 1/250°

décembre 2018

**PC**

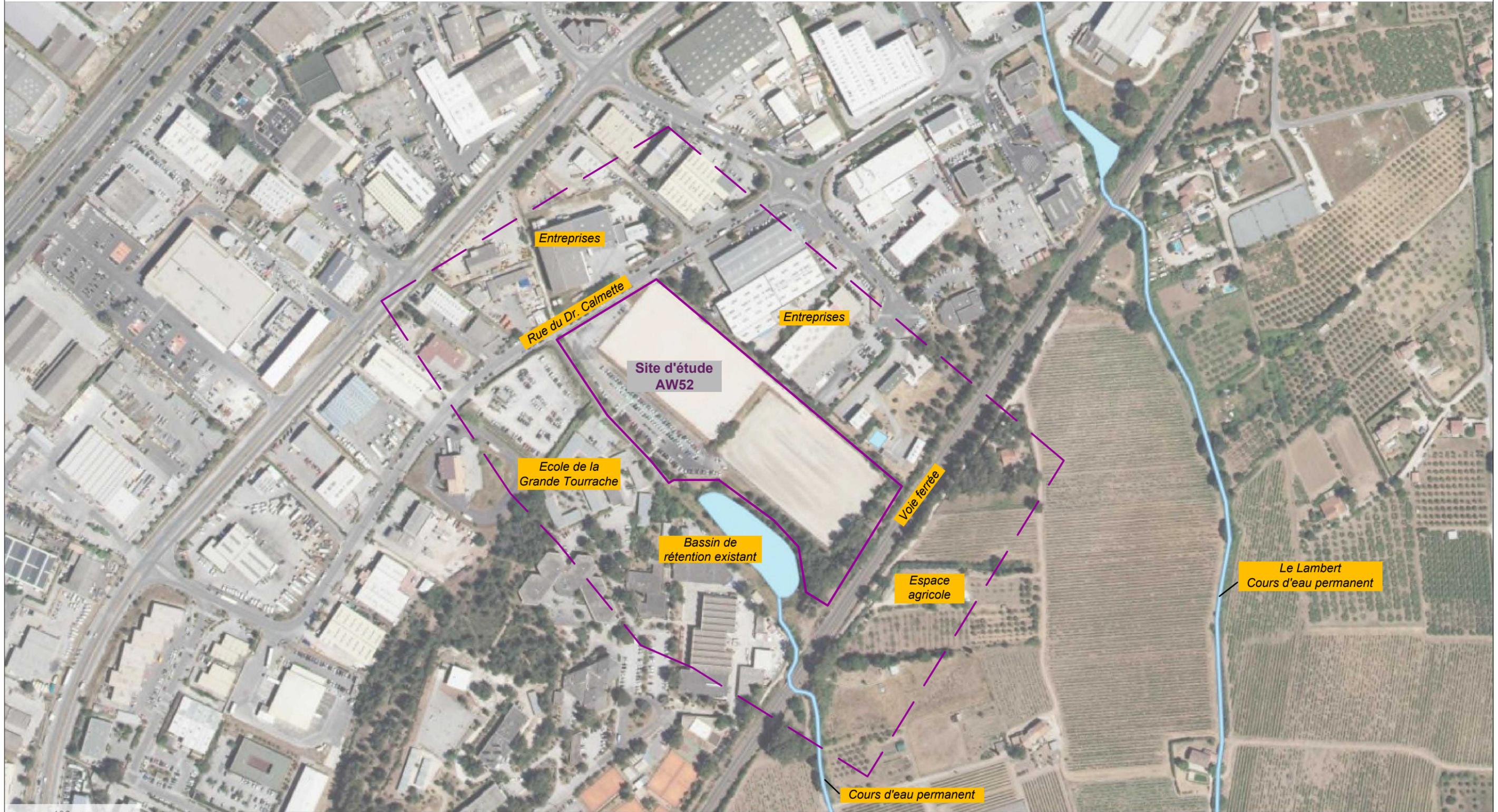
**PC02 B**

**PLAN DE MASSE**

- VOIE POMPIER SUR DALLE 869 M2 ENVIRON
- EMPRISE DU PARKING SOUS SOL 7474 M2
- ESPACE VERT DE PLEINE TERRE 2910 M2
- ESPACE VERT SUR DALLE OU TOITURE NON COMPTABILISE EN PLEINE TERRE 920 M2 ENVIRON
- TOITURE VEGETALISEE 345 M2
- STATIONNEMENT AERIEN 335 PLACES DONT 12 PMR
- ASSIETTE FONCIERE 29 057 M2 ENVIRON
- TROTTOIRS PIETONS 1570 M2 ENVIRON
- EMPRISE DES ESPACES PIETONS SUR DALLE 1666 M2 ENVIRON
- EMPRISE DES VOIRIES ET STATIONNEMENTS 9758 M2 ENVIRON

<b>Z5 - LA FARLEDE</b>				<b>4/12/18</b>
<b>SURFACES SDP</b>	<b>RS</b>	<b>BUREAUX</b>	<b>Z5</b>	
<b>NIVEAUX</b>				<b>TOTAL</b>
Niveau -2	0 m2	0 m2	0 m2	0 m2
Niveau -1	0 m2	0 m2	1745 m2	1745 m2
Niveau RDC	731 m2	1345 m2	3374 m2	5450 m2
Niveau +1	979 m2	1147 m2	2376 m2	4502 m2
Niveau +2	979 m2	1147 m2	2702 m2	4828 m2
Niveau +3	633 m2	1034 m2	293 m2	1960 m2
Niveau +4	633 m2	1352 m2	0 m2	1985 m2
Niveau +5	633 m2	1352 m2	0 m2	1985 m2
<b>TOTAL SDP</b>	<b>4588 m2</b>	<b>7377 m2</b>	<b>10490 m2</b>	<b>22455 m2</b>
PARKING -2	0 m2	0 m2	4033 m2	4033 m2
PARKING -1	6878 m2	0 m2	4009 m2	10887 m2
<b>TOTAL PARKINGS</b>				<b>14920 m2</b>
FOOT + COURSIVE RDC	0 m2	0 m2	3021 m2	3021 m2
FOOT + COURSIVE +2	0 m2	0 m2	3021 m2	3021 m2
<b>TOTAL FOOT + COURSIVE</b>				<b>6042 m2</b>

## A5 – Plan des abords



**LEGENDE :**

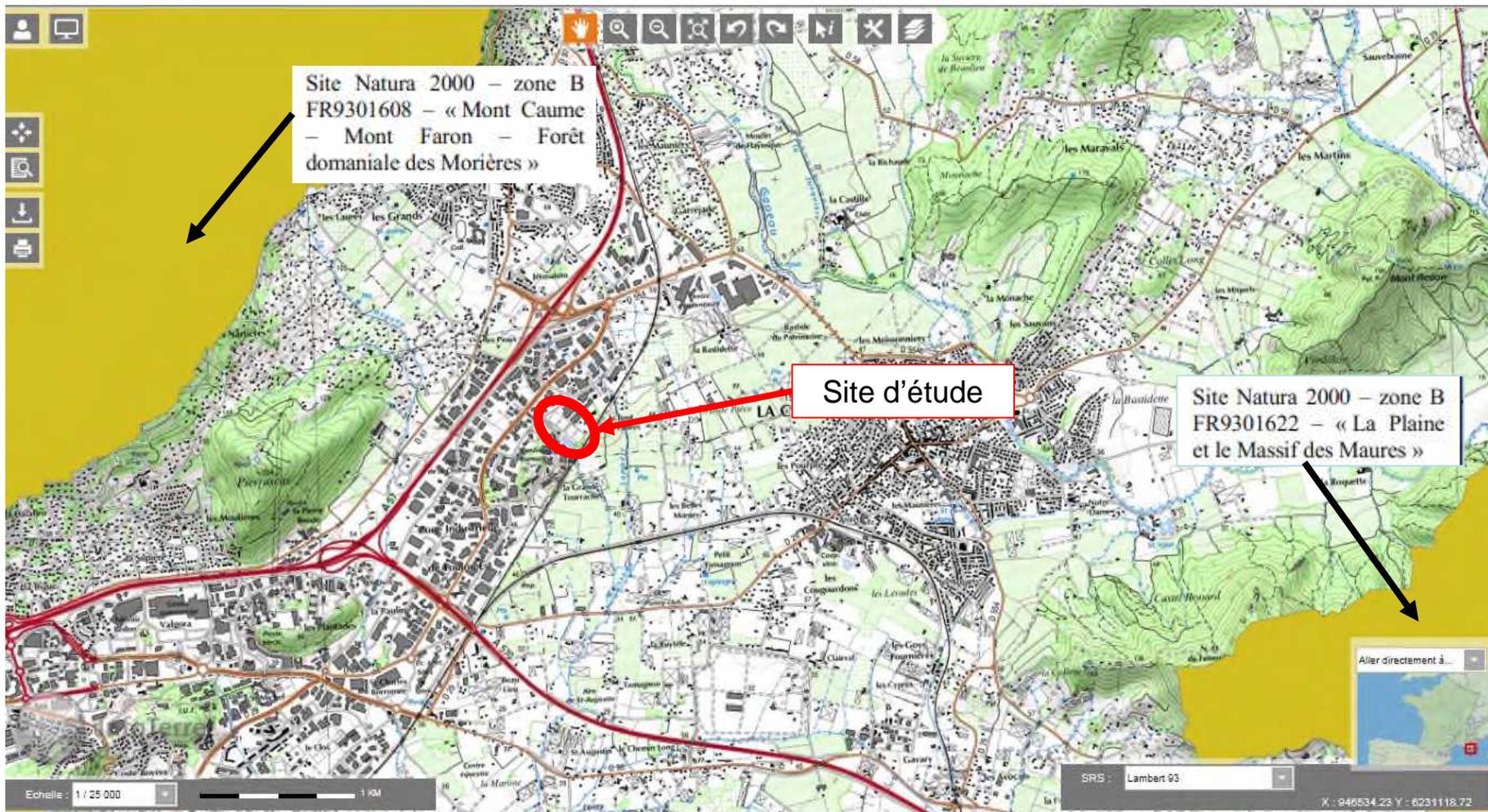
- Délimitation précise du site
- - - - - Limite de 100 m.L autour du site

**PLAN DES ABORDS**



CHANTIER :		Date : 27-11-2018
VILLE :	83 - LA FARLEDE	Echelle : A3
CLIENT :	SCCV LA FARLEDE FORCE 5	Ref. : PL00
DOSSIER :	18/MEE/322Aa	Version : A

A6 – Localisation site NATURA 2000



CAS PAR CAS – LA FARLEDE (83)		Client : SCCV LA FARLEDE FORCE 5
Natura 2000		
Dossier n° : 18MEE322Aa Version : 1.0 Etabli par : MR	Echelle : Graphique Date: 26/11/2018	

## A7 – Rapport commissaire enquêteur sur modification PLU

Ville de LA FARLEDE



**ENQUÊTE PUBLIQUE**  
Relative  
au projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme

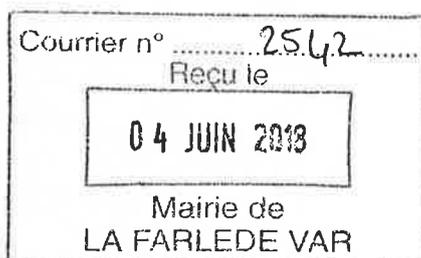
Arrêté municipal n°UM/2018/001

**RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

26 mars 2018 au 04 mai 2018

Commissaire enquêteur : B.NICOLAS

Désignation du Président du Tribunal Administratif de Toulon  
N° E17000094/83 du 4 janvier 2018



Fait à La Garde, le 4 juin 2018

Le commissaire enquêteur

# Sommaire

## **1) GENERALITES**

- 11) Objet de l'enquête
- 12) Cadre juridique
- 13) Nature et caractéristiques du projet
- 14) Composition du dossier

## **2) ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

- 21) Désignation du commissaire enquêteur
- 22) Modalités de l'enquête
- 23) Concertation préalable et avis de l'Autorité Environnementale
- 24) Information effective du public
- 25) Incidents relevés au cours de l'enquête
- 26) Climat de l'enquête
- 27) Clôture de l'enquête et modalité de transfert des dossiers et registres
- 28) Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse

## **3) ANALYSE DES OBSERVATIONS**

- 31) Description du projet
- 32) Analyse des observations
  - 321) Relation comptable des observations
  - 322) Recensement des observations du public
  - 323) Communication au demandeur des observations recueillies au cours de l'enquête
  - 324) Mémoire en réponse du demandeur
  - 325) Analyse des observations

## **4) CLOTURE DE L'ENQUETE ET TRANSMISSION DU DOSSIER**

## **5) ANNEXES**

3 annexes

## **6) CONCLUSIONS MOTIVEES : voir dans document séparé**

## 1) GENERALITES

### 11) Objet de l'enquête

La modification n°5 du Plan local d'urbanisme (PLU) de La Farlède a pour objet d'apporter des modifications au document du PLU avec l'objectif suivant :

« Favoriser le développement de la zone d'activités en créant une zone UEd, destinée à accueillir un pôle d'excellence du sport intégrant des commerces et des établissements d'hébergement ».

La création d'un tel sous-secteur nécessite une modification du règlement de la zone UE ainsi que des planches graphiques de 4 A à 4 G.

### 12) Cadre juridique

L'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme précise que le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune envisage :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

L'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme précise que sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

### 13) Nature et caractéristiques du projet

La chambre de commerce et d'industrie du Var (CCI Var) est propriétaire d'un foncier cadastré AW 51 jouxtant le site de la Tourrache à La Farlède. Les terrains de football présents sur le site ne sont plus en fonction.

La chambre de commerce et d'industrie du Var souhaite permettre la réalisation d'un projet ambitieux avec un pôle d'excellence du sport. Un tel

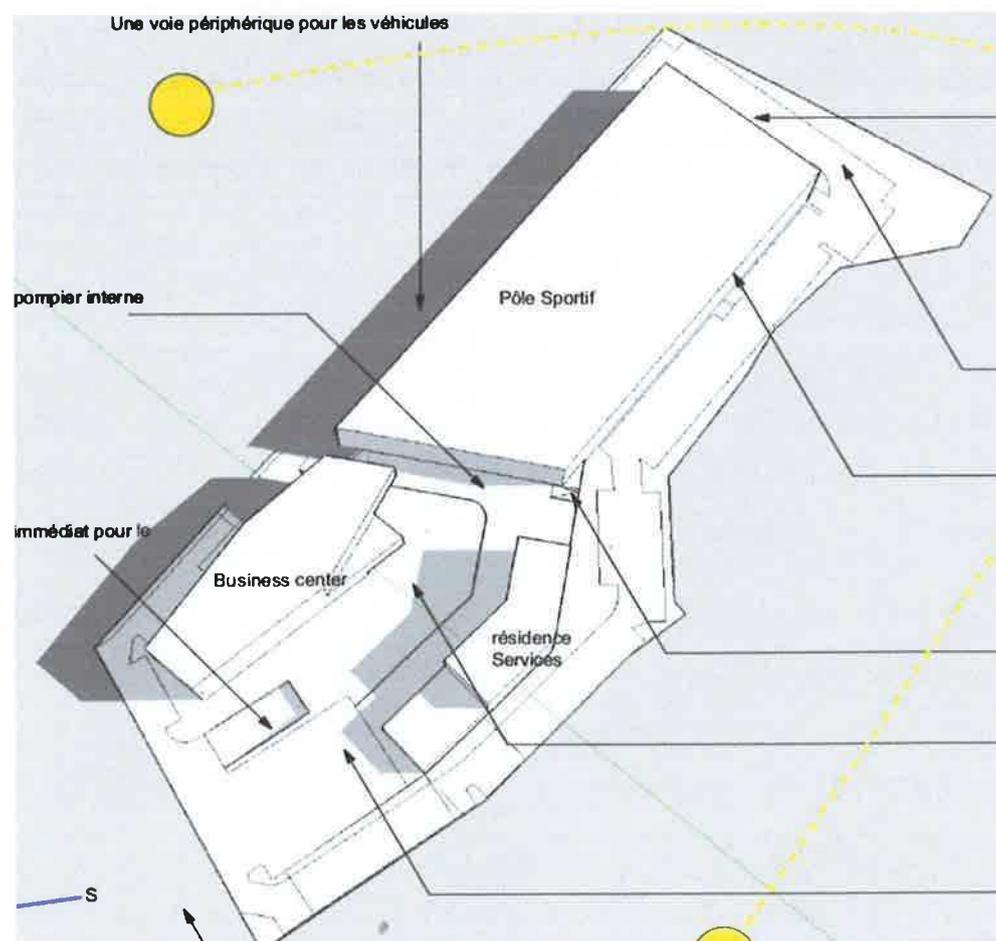
équipement donnera un rayonnement régional à cette zone pour poursuivre la mutation à l'œuvre sur le site de la Tourrache.

La commune de La Farlède entend l'accompagner, il est proposé de créer un sous-secteur UEd destiné à l'accueil d'un tel équipement. Cette volonté de développement devra permettre de favoriser le dynamisme de la zone d'activités et se concrétisera par la création de nombreux emplois (environ une centaine).

Le projet est porté par la société Smart Strategy, holding spécialisée dans la conception, le pilotage et la livraison clé en main de programmes immobiliers d'investissement en France et à l'international.

La vocation de Smart Strategy est de mettre à la disposition d'investisseurs des biens diversifiés, bureaux et commerces, appartements et villas, centres de santé et cliniques, centres sportifs et de loisirs, hôtels et hébergements touristiques.

Le projet est envisagé sur une surface au plancher d'environ 28 500 m<sup>2</sup> il comprendra 3 bâtiments :



- Un pôle tertiaire (Business center) avec des bureaux (6 000 m<sup>2</sup>), une halte-garderie, une conciergerie,
- Une résidence service avec environ 120 studios,
- Un pôle sportif avec de nombreux équipements :
  - 8 terrains de football en salle,
  - Une salle de fitness,
  - Une piscine olympique intérieure,
  - Un mur d'escalade (18 m de hauteur),
  - Un centre de soins de balnéothérapie,
  - Une antenne santé (6 à 8 cabinets médicaux),
- Avec un ensemble de restauration rapide et traditionnelle ainsi que des commerces en rez-de-chaussée.

Il est prévu plus de 850 places de stationnement dont environ 500 places en parkings souterrains et 350 places en parkings extérieurs.

Le volume moyen de personnes présentes sur le complexe est estimé à 600 personnes.

Ce projet devrait nécessiter environ 175 emplois avec entre 70 et 100 emplois à créer.

#### 14) Composition du dossier

##### Les pièces administratives

- Ordonnance du tribunal administratif désignant le commissaire enquêteur
- Arrêté prescrivant la procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Farlède
- Arrêté ordonnant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme
- Avis d'enquête publique

##### Le dossier publicité

- Annonces légales dans Var Matin du lundi 5 mars et du lundi 26 mars 2018 et dans la Marseillaise du lundi 5 mars et du lundi 26 mars 2018
- Information par la mise en ligne sur le site de la commune de La Farlède
- Panneaux d'information lumineux
- Panneaux d'affichage

##### Le dossier de l'enquête publique est composé des documents suivants :

- Notice explicative
- Rapport de présentation de l'existant et du projet
- Le PADD inchangé
- Le règlement existant et modifié

- Les documents graphiques 4A, 4B, 4C, 4D, 4E, 4F, 4G modifiés

Documents complémentaires :

- Les avis des Personnes Publiques Associées
- Huit certificats d'affichage

## 2) ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 21) Désignation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a été désigné par Désignation du Président du Tribunal Administratif de Toulon N° E17000094/83 du 04 janvier 2018.

L'enquête a été prescrite par l'arrêté municipal n°17-ARR-DGS-015 du 04 août 2017 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

### 22) Modalités de l'enquête

Le commissaire enquêteur a été reçu, au service urbanisme de la mairie :

- Le lundi 26 mars de 09h00 à 12h00
- Le mercredi 11 avril de 14h00 à 17h00
- Le mercredi 18 avril de 09h00 à 12h00
- Le vendredi 04 mai de 14h00 à 17h00

Les autres jours le dossier d'enquête publique était accessible au service du pôle aménagement durable de la mairie de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 et sur le site de la mairie.

#### Contacts préalables et en cours d'enquête

Un entretien s'est déroulé le vendredi 26 janvier 2018 avec M. Cardona, directeur de l'urbanisme et Mme Piluso chef de service pour la présentation du projet.

Une présentation du projet a eu lieu, sur invitation, le vendredi 23 février 2018 par le porteur de projet, M. Vigneron Président de Smart Strategy avec le maître d'œuvre M. Lami du cabinet Flex Architectes, en présence du maire de La Farlède, M. Abrines.

Un entretien s'est déroulé le jeudi 29 mars 2018 au cabinet Flex Architectes avec M. Lami responsable de la maîtrise d'œuvre sur les caractéristiques et les données chiffrées du projet.

Un entretien s'est déroulé le lundi 16 avril 2018 avec M. Renoux et Mme Tissot responsables du pôle technique Provence Méditerranée Est sur la réalisation d'aménagement de la voirie.

Un entretien s'est déroulé le mercredi 25 avril 2018 à la mairie de la commune de La Garde en présence de Mme Ducarre, Adjointe déléguée

au Patrimoine bâti et à l'aménagement Urbain, M Paugam du Service Urbanisme et M. Papet Directeur Général Adjoint des Services Techniques et de l'Urbanisme.

Une visite du campus La Grande Tourrache a eu lieu le mercredi 25 avril 2018 avec M. Cojean, responsable pôle moyens généraux de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var (CCI Var).

Un entretien s'est déroulé le mercredi 2 mai 2018 à la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau avec M. Robert, responsable des services techniques.

#### Visite des lieux

La visite des lieux dans la zone de la Tourrache s'est déroulée le mercredi 14 février 2018 avec M. Cardona directeur de l'urbanisme de la commune de La Farlède.

Une visite du campus de la Grande Tourrache s'est déroulée le mercredi 25 avril 2018.

#### 23) Concertation préalable, examen conjoint et avis Autorité Environnementale

##### 231) Concertation préalable

Le projet n'a pas fait l'objet d'une concertation préalable.

##### 232) Avis de l'autorité environnementale

La modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme n'a pas fait l'objet d'une étude environnementale.

##### 233) Avis des personnes publiques associées

Les personnes publiques associées, ci-dessous, ont été sollicitées par courrier du lundi 18 décembre 2017 pour avis.

Président	AFUZI association des entreprises du Pôle d'activités de Toulon-Est
Directeur	Agence Régionale de Santé – DT83
Président	AUDAT Agence d'Urbanisme de l'Aire Toulonnaise
Président	CCI Var
Président	CCVG Communauté de Communes Vallée du Gapeau
Président	Centre régional de la propriété forestière

Président	Chambre d'Agriculture
Président	Chambre des Métiers
Président	Conseil Régional
Directeur	DDCS Direction Départementale de Cohésion sociale
Préfet	DDTM – Service Territorial de Toulon
Directrice Régionale	DREAL PACA
Directeur	INAO Institut National des Appellations d'Origine
	Infrastructure Défense
Maire	Mairie de La Crau
Maire	Mairie de la Garde
Maire	Mairie de La Valette
Maire	Mairie de Sollies Pont
Maire	Mairie de Solliés Ville
Maire	Préfecture du Var
Directeur	RTE Réseau de Transport d'Electricité
Président	SCOT schéma de cohérence territoriale
Président	Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée

24) Information effective du public

- Publicité

L'information a été effectuée par plusieurs moyens : journaux, site de la ville, affichage de l'avis en mairie, sur le lieu du projet

- Une réunion de présentation s'est déroulée le vendredi 23 février 2018 dans des locaux de la commune de La Farlède pour informer les partenaires et les responsables des collectivités territoriales.

25) Faits et incidents relevés au cours de l'enquête

Néant

26) Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions autant sur le plan matériel (local mis à disposition, accès aux documents demandés, réponses aux questions posées, explications fournies...) que dans les contacts avec le personnel des services de l'urbanisme.

27) Clôture de l'enquête et modalité de transfert des dossiers et registres

La clôture de l'enquête s'est déroulée normalement le vendredi 4 mai 2018 à 17h00 pour la permanence et pour la réception des mails.

**28) Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse**

Le lundi 14 mai 2018, le procès-verbal des observations (voir annexe 1) a été notifié à M. Cardona directeur de l'urbanisme, des grands projets et des commandes publiques.

Le mémoire des réponses de la commune de La Farlède a été adressé au commissaire enquêteur le 24 mai 2018 (voir annexe 3).

L'ensemble des questions et réponses est donné en annexe du rapport.

### **3) ANALYSE DES OBSERVATIONS**

#### **31) Description du projet**

La modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme consiste à créer un secteur UEd en modifiant la réglementation de ce secteur pour permettre la réalisation d'un pôle d'excellence du sport intégrant des commerces et des établissements d'hébergement.

Le dossier soumis à l'enquête comprend :

#### **311 – Notice explicative**

Ce document de 10 pages réalisé par le service urbanisme de la commune de La Farlède présente le cadre législatif dans lequel s'inscrit la modification puis :

- La procédure de modification : contexte législatif, la procédure
- La présentation du projet : l'objectif, le contenu
- La présentation et la justification des modifications apportées au document du PLU : création d'un sous-secteur UEd permettant la réalisation d'un pôle d'excellence du sport avec les propositions de modifications du règlement
- Le bilan des surfaces entre le PLU modification n°4 et le PLU modification n°5 qui présente un écart nul.

#### **312 – Rapport de présentation**

Ce document est en deux parties :

- Un document de 229 pages qui présente l'existant
- Un document de 231 pages qui présente les incidences liées au projet.

La structure des documents comprend :

- Le diagnostic territorial et environnemental
- Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement, la délimitation des zones et les règles applicables
- L'évaluation des incidences du plan local d'urbanisme sur l'environnement
- Les mesures pour éviter, réduire ou compenser les conséquences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement
- La compatibilité du PLU avec les documents supra communaux
- Un résumé non technique de l'étude environnementale.

#### **313 – Règlement du PLU**

Ce document est présenté en deux parties :

- Le règlement du PLU existant avec la modification n°4

- Le règlement du PLU avec la proposition de la modification n°5.

Les modifications concernent le chapitre IV des dispositions applicables à la zone UE avec notamment : le caractère de la zone avec la création d'un sous-secteur UEd ; l'article UE1 ; l'article UE2 ; l'article UE7 ; l'article UE10 ; l'article UE12 sur les règles relatives au stationnement.

### **314 – Les documents graphiques**

Il est donné la planche graphique 4A pour l'existant du modificatif n°4 et les planches graphiques 4A, 4B, 4C, 4D, 4E, 4F, 4G pour le projet modificatif n°5.

Il est évoqué pour mémoire car inchangé le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les orientations d'aménagement.

### **315 – Avis des Personnes Publiques Associées**

Les observations formulées sont les suivantes :

- La DDTM83 n'émet aucune observation particulière
- Le Centre régional de la Propriété Forestière PACA accuse réception du dossier
- La Chambre Départementale d'Agriculture émet un avis favorable
- La région PACA a saisi la Délégation connaissance, planification, transversalité pour en prendre connaissance
- La Chambre de Commerce et d'Industrie du Var émet un avis favorable
- La Commune de La Garde attire l'attention sur la problématique du réseau viaire du secteur qui ne paraît pas de nature à supporter un trafic généré par cet ambitieux pôle sportif.

La commune de La Farlède a répondu le 13 février 2018 en conviant la commune de La Garde à participer à une réunion pour la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) permettant la réalisation et le financement de travaux d'infrastructure sur la zone.

L'évaluation des incidences du plan local d'urbanisme sur l'environnement, notamment sur le site Natura 2000, est dans le rapport de présentation.

La faible modification de la zone UE ne bouleverse pas le diagnostic territorial et environnemental ne nécessitant pas de nouvelles mesures de réduction pour réduire les conséquences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.

## **32) Analyse des observations**

### **321) Relation comptable des observations**

L'enquête a été close le vendredi 4 mai 2018 à 17h00 ainsi que pour la réception des mails, la participation du public a été la suivante :

- aucune personne ne s'est déplacée afin de notifier une observation dans le registre ou pour remettre un document,
- aucun mail, ni courrier n'a été expédié.

### **322) Synthèse des remarques (voir annexe 1)**

## **21 Participation du public**

L'absence de participation du public peut s'expliquer par le contenu du dossier qui est très limité dans la présentation et la description du projet. En fait, le dossier expose uniquement les motifs de la modification n° 5 du PLU en précisant le contexte législatif, la procédure, l'existant et les modifications du règlement et des documents graphiques nécessaires à la réalisation du projet.

L'objectif de la modification est évoqué succinctement par quelques phrases de la notice explicative :

**« Favoriser le développement de la zone d'activités en créant une zone UEd, destinée à accueillir un pôle d'excellence du sport intégrant des commerces et des établissements d'hébergement ».**

La présentation presque uniquement technique sans description détaillée du projet de réalisation d'un complexe médico-sportif n'est pas de nature à permettre une évaluation de l'impact du fonctionnement de ce complexe sur la zone de la Tourrache.

## **22 Difficultés soulevées**

### **1) L'information**

Le dossier de l'enquête publique contient peu d'information sur la présentation du projet du complexe médico-sportif qui nécessite la modification n°5 du PLU pour sa réalisation.

Pour les collectivités et organismes invités, c'est au cours de la présentation du 23 février 2018 par le porteur de projet Smart Strategy et le maître d'œuvre qu'il leur a été possible de connaître quelques données techniques et chiffrées.

C'est à l'occasion de cette réunion, par exemple, que l'Association Foncière Urbaine de la Zone Industrielle (AFUZI), pourtant sollicitée pour donner son avis comme PPA, a pris conscience de l'ampleur du projet dans la zone industrielle et artisanale de la Tourrache.

Afin d'évaluer l'impact du fonctionnement de ce projet, il a été nécessaire de recueillir des renseignements auprès du maître d'œuvre, du département, de la Chambre de Commerce et d'Industrie et de la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau.

## 2) Le stationnement

Sur la parcelle AW 52 un parking de 149 places de stationnement jouxte les terrains de football.

Les places de ce parking, qui appartient encore à la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var (CCIV), sont actuellement occupées par les véhicules des élèves du lycée technique de la Tourrache (CCIV) et par les élèves du centre de formation d'apprentis du bâtiment (CFB).

Le projet de réalisation du pôle d'excellence du sport sur cette parcelle va entraîner la disparition de ce parking au profit de ces deux établissements scolaires.

Le stationnement dans cette zone industrielle est saturé. Les deux côté de la rue Dr Calmette sont déjà aménagés avec des places de stationnement qui sont utilisées par les employés des entreprises de la zone.

Les règles spécifiques relatives au stationnement du PLU modifié (1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface au plancher d'activités sportives) vont permettre de créer un nombre de places de stationnement sans doute suffisant pour le fonctionnement du pôle sportif.

En revanche, les élèves des deux établissements scolaires ne pourront plus bénéficier des places de stationnement du parking longeant les terrains de football. Sans solution de replis, le risque est, que les

élèves utilisent les places de stationnement du pôle sportif créant une gêne pour le complexe.

### 3) La circulation

Le projet est situé au sud de la rue du Dr Calmette dans le secteur de la Tourrache.

Cette rue débouche au nord et au sud sur la rue du Dr Schweitzier, la départementale D 67.

Cette départementale D 67 est l'axe principal de circulation entre au nord la sortie de l'A 57 n° 6 La Farlède et au sud l'échangeur entre l'A 57 et A 570.

Située dans une zone artisanale et industrielle, cette départementale est souvent saturée provoquant des bouchons de circulation notamment pendant le créneau de la pose méridienne de 12h00 à 14h00 et en fin de journée à la débauche des entreprises.

Le fonctionnement du complexe médico-sportif avec les différents équipements proposés va générer un flux important de véhicules entrant et sortant d'abord dans la rue Calmette et ensuite dans la D 67 par les accès nord et sud.

Afin de limiter l'impact de ce nouveau flux de véhicules sur la circulation des rues Calmette et D 67, la commune de La Farlède a envisagé avec le maître d'ouvrage la modification d'équipements publics par un projet d'urbanisation partenarial (PUP).

Il vous est demandé de préciser le contenu du PUP en cours d'élaboration.

### 4) Personnes publiques associées (PPA)

Les personnes publiques associées ont été sollicitées par courrier du lundi 18 décembre 2017 pour avis.

Par courrier du 8 janvier 2018, la commune de La Garde a attiré l'attention sur la problématique du réseau viaire du secteur qui ne lui paraît pas de nature à supporter un trafic généré par le projet ambitieux du pôle sportif.

La commune de La Farlède a répondu, le 13 février 2018, qu'une réunion a été organisée, avec le département, pour mettre en place un Projet Urbain Partenarial (PUP) à laquelle la commune de La Garde était conviée.

La date initiale de la réunion a été annulée et la commune de La Garde n'a pas eu connaissance d'une nouvelle date de réunion.

Par courrier du 3 avril 2018, le maire de la commune de La Garde indique l'intérêt porté par M. le député Masson à la modification du PLU n°5 (voir annexe 2).

La limite de commune avec la commune de La Garde est le sud de la rue Dr Calmette, aussi il paraît souhaitable de tenir informé la commune de La Garde des mesures prises pour limiter les incidences du flux généré par le projet.

Une réunion technique de concertation avec la commune de La Garde pourrait être envisagée comme proposée dans la lettre du 8 janvier 2018.

### **323) Communication au demandeur des questions**

Le procès-verbal des observations a été communiqué à la mairie de La Farlède le lundi 14 mai 2018.

### **324) Mémoire en réponse du demandeur**

Le mémoire de la commune de La Farlède (voir annexe 3) en réponse aux questions a été adressé le 24 mai 2018 au commissaire enquêteur.

### **325) Analyse des difficultés soulevées**

Les remarques suivantes peuvent être faites :

#### **1) Le stationnement**

La réalisation du projet supprimera les 149 places de stationnement jouxtant les terrains de football utilisées par les élèves du lycée la Tourrache et du CFA Bâtiment (CFB).

La commune de La Farlède souhaite que le stationnement soit en nombre suffisant pour répondre aux attentes et besoins de l'ensemble des usagers du secteur.

Pour les places de stationnement du projet, la répartition estimée au stade de l'avant-projet sommaire par le maître d'œuvre est la suivante :

- 345 places aériennes réparties sur l'ensemble de l'opération,
- En sous-sol
  - 229 places sous le bâtiment bureaux et résidence services,
  - 280 places sous le bâtiment sportif,

soit un total d'environ 854 places.

Ce nombre semble suffisant pour le fonctionnement du projet qui attend sur site un nombre moyen de 600 personnes.

Lors de l'entretien avec M. Cojean, responsable des services techniques de la CCI Var, il a été évoqué le devenir de la zone du campus La Grande Tourrache en raison de la perte des 149 places de stationnement du parking.

La CCI Var possède actuellement l'ensemble des places de stationnement du campus soit 95 places réparties en 4 parkings et une quarantaine de places le long de la rue François Arago, voie d'accès située à l'intérieur du campus.

Afin de pallier cette perte, la CCIV envisage la création d'un parking privatif de 230 places dans une zone boisée au nord du campus pour la rentrée scolaire 2018/2019.

Elle souhaite de plus privatiser 75 places des parkings lui appartenant mais laisser 20 places disponibles au profit des enseignants du CFB.

Les 40 places de la rue Arago seront laissées à usage commun entre le lycée et le CFB.

Le départ envisagée en septembre 2019 de l'école de commerce KEDGE ne modifie pas le besoin car pour les locaux devenus disponibles la CCIV envisage soit leur reprise par le lycée soit la mise en location avec le partage de leurs places de stationnement. De plus, il est envisagé la création d'une école deuxième chance à la rentrée 2018/2019.

Après les travaux de la CCIV de création et de privatisation des parkings, le CFA Bâtiment ne disposera plus que de 20 places pour ses enseignants et de 40 places communes entre le lycée et le CFB le long de la rue Arago.

Après contact avec M. Martins, directeur du centre de formation, il n'a aucune solution pour proposer des places de stationnement au profit des 200 élèves de son centre et craint qu'ils utilisent les places disponibles du complexe sportif.

L'IMSAT est en dehors de la zone et autonome pour son stationnement.

## 2) La circulation

La commune de La Farlède a, dès la conception du projet, anticipé sur la proposition de solution pour pallier les difficultés de circulation générées.

Même si ce sujet ne touche pas directement la modification du PLU, il est évident qu'il est d'intérêt général.

La circulation dans la zone de la Tourrache est considérée comme problématique à la pose méridienne et en fin de journée aussi le flux généré par le fonctionnement du complexe sportif sera aggravant sans aménagement permettant de le fluidifier.

Le fonctionnement d'un complexe de même type Z5 existant à Aix en Provence met en évidence que les heures les plus critiques sont celles dites « heures pleines » de 12h00 à 14h00 et de 18h00 à 20h00.

Ces heures sont aussi celles qui voient affluer les clients pour la restauration.

La commune souhaite établir un projet urbain partenarial (PUP) afin d'établir une convention entre les collectivités locales (commune, CCVG, département...) et le porteur de projet Smart Strategy pour sa participation financière à la réalisation d'équipements publics structurants nécessaires pour ne pas aggraver la circulation dans la zone.

Le PUP envisagé prévoit les aménagements suivants :

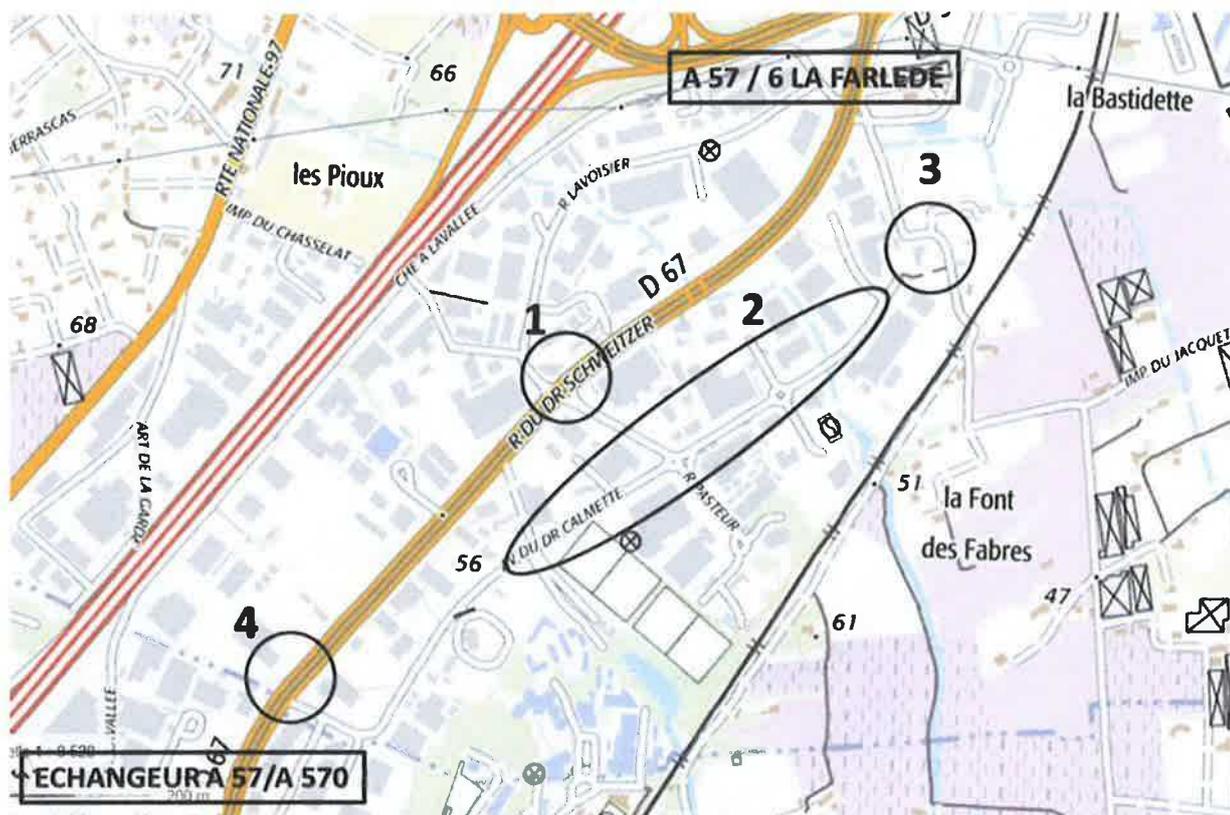
- Un giratoire au niveau de la brasserie le « D3 » (repère 1 ci-dessous)
- Un réaménagement des voiries rue Dr Calmette et rue Laennec (repère 2 ci-dessous)
- La création d'un débouché sur le chemin de la font des Fabres permettant une connexion vers la sortie 6 La Farlède (repère 3 ci-dessous et annexe 3).

Ces aménagements facilitent le flux du nord, arrivant et partant.

En revanche, il n'est pas envisagé actuellement dans le PUP un aménagement qui sécuriserait et faciliterait le débouché de la rue Dr Calmette dans la D67 en direction du sud-ouest vers l'échangeur A57/A570 (repère 4 ci-dessous).

Il est vraisemblable que les utilisateurs du complexe seront susceptibles de se diriger aussi bien vers le nord que vers le sud-ouest, vers l'accès à l'A57/A570. Pourtant, ce débouché nécessite aux automobilistes de traverser les deux voies de circulation de la D67, avec un carrefour sans feux tricolore, ni voie d'insertion.

## SORTIES VERS AUTOROUTE



La société Horizon conseil est mandatée depuis le 24 avril 2018 par le maître d'ouvrage du projet pour réaliser une étude de trafic (Voir mandat dans annexe 3).

Après un diagnostic basé sur le comptage de trafic 24h/24h par des compteurs automatiques et des comptages directionnels aux heures de pointe (8h00/9h00 et 17h00/18h00) par des enquêteurs, la société générera les trafics futurs afin de déterminer l'impact probable de ces nouveaux flux (voir ci-dessous).

Il est dommage que le créneau 12h00/14h00 ne soit pas retenu par la société comme heure de pointe pour le comptage directionnel.

Actuellement, il existe des lignes de bus qui passent à proximité du futur complexe :

- La ligne 191 du réseau Mistral dont le terminus s'arrête dans le campus de la Tourrache, donc peu propice à être utiliser car la CCIV souhaite limiter son accès piéton côté est avec l'utilisation d'un badge d'accès.
- Les lignes Var Lib en direction de Belgentier, Garéoult, St Maximin et Solliés Pont, dont les arrêts se situent sur la D67 à environ 500 m mais avec seulement quelques passages par jour.



#### **4) CLOTURE DE L'ENQUETE ET TRANSMISSION DU DOSSIER**

L'enquête publique a été clôturée le vendredi 4 mai 2018 à 17h00 pour la permanence et pour la réception des mails.

Le registre d'enquête, ses conclusions et les différentes pièces du dossier ont été adressés ce jour à Monsieur le Maire de La Farlède au service de l'urbanisme.

#### **5) ANNEXES**

Annexe 1 : Procès-verbal de synthèse

Annexe 2 : Bordereau d'insertion de documents

Annexe 3 : Mémoire de la commune de La Farlède

#### **6) CONCLUSIONS MOTIVEES**

Voir le document séparé

ANNEXE 1

Ville de LA FARLEDE



**ENQUÊTE PUBLIQUE**  
Relative

au projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme

Arrêté municipal n°UM/2018/001

**Procès-verbal des observations**  
**26 mars 2018 au 04 mai 2018**

Code de l'environnement - article L 153-36

Commissaire enquêteur : B.NICOLAS

Désignation du Président du Tribunal Administratif de Toulon  
N° E17000094/83 du 4 janvier 2018

Fait à La Garde, le 11 mai 2018

M. Bertrand NICOLAS

Handwritten signature in blue ink, appearing to read "B. Nicolas".

Handwritten signature in blue ink, appearing to be a vertical line with a hook. To its right, the text "Le représentant de la mairie de La Farlède" is printed.



Directeur Urbanisme Grands Projets  
Commande Publique  
Lilian CARDONA

## 1) Relation comptable des observations

L'enquête a été close le vendredi 4 mai 2018 à 17h00 pour la permanence et pour la réception des mails, la participation du public a été la suivante :

- aucune personne ne s'est déplacée afin de notifier une observation dans le registre ou pour remettre un document,
- aucun mail, ni courrier n'a été expédié.

## 2) Synthèse des observations

### 21 Participation du public

L'absence de participation du public peut s'expliquer par le contenu du dossier qui est très limité dans la présentation et la description du projet. En fait, le dossier expose uniquement les motifs de la modification n° 5 du PLU en précisant le contexte législatif, la procédure, l'existant et les modifications du règlement et des documents graphiques nécessaires à la réalisation du projet.

L'objectif de la modification est évoqué succinctement par quelques phrases de la notice explicative :

**« Favoriser le développement de la zone d'activités en créant une zone UEd, destinée à accueillir un pôle d'excellence du sport intégrant des commerces et des établissements d'hébergement ».**

La présentation presque uniquement technique sans description détaillée du projet de réalisation d'un complexe médico-sportif n'est pas de nature à permettre une évaluation de l'impact du fonctionnement de ce complexe sur la zone de la Tourrache.

### 22 Difficultés soulevées

#### 1) L'information

Le dossier de l'enquête publique contient peu d'information sur la présentation du projet du complexe médico-sportif qui nécessite la modification n°5 du PLU pour sa réalisation.

Pour les collectivités et organismes invités, c'est au cours de la présentation du 23 février 2018 par le porteur de projet Smart Strategy et le maître d'œuvre qu'il leur a été possible de connaître quelques données techniques et chiffrées.

C'est à l'occasion de cette réunion, par exemple, que l'Association Foncière Urbaine de la Zone Industrielle (AFUZI), pourtant sollicitée pour donner son avis comme PPA, a pris conscience de l'ampleur du projet dans la zone industrielle et artisanale de la Tourrache.

Afin d'évaluer l'impact du fonctionnement de ce projet, il a été nécessaire de recueillir des renseignements auprès du maître d'œuvre, du département, de la Chambre de Commerce et d'Industrie et de la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau.

## 2) Le stationnement

Sur la parcelle AW 52 un parking de 149 places de stationnement jouxte les terrains de football.

Les places de ce parking, qui appartient encore à la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI), sont actuellement occupées par les véhicules des élèves du lycée technique de la Tourrache (CCI) et par les élèves du centre de formation d'apprentis du bâtiment (CFB).

Le projet de réalisation du pôle d'excellence du sport sur cette parcelle va entraîner la disparition de ce parking au profit de ces deux établissements scolaires.

Le stationnement dans cette zone industrielle est saturé. Les deux côtés de la rue Calmette sont déjà aménagés avec des places de stationnement qui sont utilisées par les employés des entreprises de la zone.

Les règles spécifiques relatives au stationnement du PLU modifié (1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface au plancher d'activités sportives) vont permettre de créer un nombre de places de stationnement sans doute suffisant pour le fonctionnement du pôle sportif.

En revanche, les élèves des deux établissements scolaires ne pourront plus bénéficier des places de stationnement du parking longeant les terrains de football. Sans solution de replis, le risque est, que les élèves utilisent les places de stationnement du pôle sportif créant une gêne pour le complexe.

## 3) La circulation

Le projet est situé au sud de la rue du Dr Calmette dans le secteur de la Tourrache.

Cette rue débouche au nord et au sud sur la rue du Dr Schweitzier, la départementale D 67.

Cette départementale D 67 est l'axe principal de circulation entre au nord la sortie de l'A 57 n° 6 La Farlède et au sud l'échangeur entre l'A 57 et A 570. Située dans une zone artisanale et industrielle, cette départementale est souvent saturée provoquant des bouchons de circulation notamment pendant le créneau de la pose méridienne de 12h00 à 14h00 et en fin de journée à la débauche des entreprises.

Le fonctionnement du complexe médico-sportif avec les différents équipements proposés va générer un flux important de véhicules entrant et sortant d'abord dans la rue Calmette et ensuite dans la D 67 par les accès nord et sud.

Afin de limiter l'impact de ce nouveau flux de véhicules sur la circulation des rues Calmette et D 67, la commune de La Farlède a envisagé avec le maître d'ouvrage la modification d'équipements publics par un projet d'urbanisation partenarial (PUP).

Il vous est demandé de préciser le contenu du PUP en cours d'élaboration.

#### 4) Personnes publiques associées (PPA)

Les personnes publiques associées ont été sollicitées par courrier du lundi 18 décembre 2017 pour avis.

Par courrier du 8 janvier 2018, la commune de La Garde a attiré l'attention sur la problématique du réseau viaire du secteur qui ne lui paraît pas de nature à supporter un trafic généré par le projet ambitieux du pôle sportif.

La commune de La Farlède a répondu, le 13 février 2018, qu'une réunion a été organisée, avec le département, pour mettre en place un Projet Urbain Partenarial (PUP) à laquelle la commune de La Garde était conviée. La date initiale de la réunion a été annulée et la commune de La Garde n'a pas eu connaissance d'une nouvelle date de réunion.

Par courrier du 3 avril 2018, le maire de la commune de La Garde indique l'intérêt porté par M. le député Masson à la modification du PLU n°5.

La limite de commune avec la commune de La Garde est le sud de la rue Dr Calmette, aussi il paraît souhaitable de tenir informé la commune de La Garde des mesures prises pour limiter les incidences du flux généré par le projet.

Une réunion technique de concertation avec la commune de La Garde pourrait être envisagée comme proposée dans la lettre du 8 janvier 2018.

Il vous est demandé de m'adresser sous 15 jours, conformément aux stipulations de l'article R.123-18 du Code de l'environnement, vos observations éventuelles en réponse au regard de chacun des sujets ci-dessus.





LA FARLÈDE

**Hôtel de Ville**

Place de la Liberté  
BP 25  
83201 LA FARLEDE  
Tél : 04 94 27 85 85  
Fax : 04 94 27 85 70  
mairie@lafarlede.fr  
www.lafarlede.fr

**D<sup>r</sup> Raymond Abrines**

MAIRE DE LA FARLÈDE

Service urbanisme,  
grands projets,  
commande publique  
04 94 27 85 87  
urbanisme@lafarlede.fr

ANNEXE 3

Reçu le

- 4 JUIN 2018

Mairie de  
LA FARLEDE VAR  
Service Urbanisme

Monsieur NICOLAS Bertrand

Commissaire enquêteur MODIFICATION 5

Résidence Jardin secret

128, avenue de la 1<sup>ère</sup> DFL

83130 LA GARDE

LA FARLEDE, le 22 Mai 2018

Réf. : RA/LC-2018- 398

**Objet : Modification N°5 du PLU – Enquête publique  
Procès-verbal des observations**

Monsieur,

Je fais suite aujourd'hui à la remise du procès-verbal des observations que vous avez bien voulu me transmettre le 14 mai dernier concernant la modification N°5 du PLU que j'ai souhaité prescrire le 27 novembre 2017.

Suite à l'enquête publique, close le 4 mai dernier, vous m'alertez sur **trois points** :

- **Le premier concerne l'information du public :**

Vous reprochez au dossier une présentation trop limitée du projet de pôle d'excellence du sport.

Il est à noter qu'un tel projet n'est encore à ce jour pas finalisé et a fortement évolué depuis sa présentation synthétique au mois de novembre dernier.

C'est au regard de cet état de fait que j'ai souhaité engager une procédure de modification du PLU et non de déclaration de projet.

Comme vous le rappelez, une présentation du projet a été réalisée en février dernier afin que chacun puisse comprendre les enjeux et l'ambition portée par ce projet.

Mon objectif est bien d'être le plus transparent possible sur l'ensemble des éléments dont je dispose.

Toujours à ce sujet, je pense qu'il est important de préciser que la création d'un tel complexe est compatible avec le PLU opposable à ce jour, la modification N° 5 ne permettant entre autre que la création de commerces que le règlement de la zone UE interdit aujourd'hui.

- **Le second concerne le stationnement :**

Je partage avec vous cette exigence d'un stationnement en nombre suffisant répondant aux attentes et besoins de l'ensemble des usagers du secteur.

C'est pourquoi, il s'agit là de l'une des premières questions que j'ai travaillé avec le porteur du projet.

Le dossier APS du projet que j'ai eu la chance de consulter fait apparaître la réalisation d'environ 814 places de stationnement, soit un excédent de près de 200 places en comparaison des exigences du règlement du PLU actuel comme du projet de PLU modifié.



Il est à noter qu'une partie de ces places resteront ouvertes au public et pourront de facto servir aux étudiants qui utiliseront les places à des heures où le complexe ne sera pas utilisé à son maximum.

De plus, j'ai également questionné la chambre de commerce et d'industrie du Var, propriétaire du foncier supportant les 149 places de stationnement. La CCIV a pour projet la création d'un parking de 200 places réservé aux étudiants qui viendra complètement satisfaire et grandement améliorer le stationnement de leurs équipements (notamment au regard du déménagement de l'école de commerce KEDGE dans le centre de Toulon). Il ne m'a pas été précisé si l'accès à ces 200 places serait limité mais il me semble que leur mutualisation avec les étudiants du CFB ne devrait pas faire de doute.

- **Le troisième et dernier concerne la circulation :**

L'ambition portée par ce projet nous a tout de suite poussés à questionner la problématique de la circulation dans une zone qui connaît d'ores et déjà de grosses difficultés.

Sortant du champ d'une telle modification, il est aujourd'hui certain que l'ensemble des nouveaux projets intervenant sur le secteur viendront complexifier les conditions de circulation. Devons-nous pour autant bloquer tout développement économique ou rechercher la réalisation d'équipements permettant d'améliorer la desserte locale ? C'est pourquoi nous avons dès l'origine associé l'ensemble des acteurs de cette « compétence » (département, CCVG, Communes limitrophes dont celle de la Garde ...) afin de mettre en œuvre un PUP qui permettra la réalisation d'équipements publics structurants pour la zone.

A ce titre, je peux vous préciser, maintenant que le principe du PUP a été validé, qu'ont été programmés :

- Un giratoire au niveau de la brasserie le « D3 »
- Un réaménagement des voiries LAENNEC et CALMETTE
- La création d'un débouché sur le chemin de la font des Fabres permettant une connexion recherchée reliant les activités et les usagers de l'est du secteur sans engorgement de l'artère principale de la zone (plan joint).

Afin de finaliser un tel montage, une étude de trafic, sous maîtrise d'ouvrage du porteur de projet, est en cours, permettant une appréhension détaillée des enjeux (Mandat joint).

Pour conclure, je tenais à vous redire mon étonnement sur le positionnement de la commune de la Garde que j'ai tenu à associer à l'ensemble des discussions autour de ce projet (réunion du 23 février dernier et comités techniques de suivi) sans que jamais les représentants de cette dernière y répondent favorablement.

Je ne manquerai pas de renouveler notre demande de collaboration au cours du prochain comité technique qui doit se tenir début juin.

Espérant avoir répondu à l'ensemble de vos attentes sur cet ambitieux projet, je vous prie d'agréer, Monsieur, mes cordiales salutations.

Le Maire,

Dr RAYMOND JARVINNE



# PROJET FORCE 5 SUR LA COMMUNE DE LA FARLEDE

## Etude de trafic et de déplacement

Proposition technique et financière

Avril 2018

**HORIZON  
CONSEIL**

Imaginons les transports, déplaçons les horizons

23 rue Fauchier  
13002 Marseille  
Tél : 04 91 47 56 63  
Fax : 04 91 62 59 80  
contact@horizonconseil.com  
www.horizonconseil.com

### SCCV LA FARLEDE FORCE 5

1041 avenue de Draguignan  
ZI La Garde - La Bastide Verte - BP 30022  
83087 Toulon Cedex 9  
Tél. : 04 83 99 46 49  
contact@smartstrategygroup.net  
Siret : 834 118 960 00014 - Code APE : 4110 A

## **PRÉAMBULE**

Un projet de pôle d'excellence du sport est envisagé sur la commune de la Farlède dans le département du Var.

Les porteurs du projet souhaitent développer un complexe sportif disposant de :

- plusieurs terrains de foot en salle à 5 contre 5,
- une piscine,
- un mur d'escalade,
- de salles de musculation/ fitness,
- des salles de réunion/évènementiel,
- une cafeteria et un restaurant,
- des commerces,
- des bureaux,
- une résidence de services de 82 logements.

Le projet comprend également un parking souterrain sur deux niveaux et des places de stationnement. Au total 855 places de stationnement sont envisagées.

L'accès au site sera assuré par la rue Calmette qui débouche sur la route départementale 67 (RD67) au droit du carrefour Calmette/Schweitzer/Lavoisier. Cette voie rencontre aujourd'hui de gros problèmes d'écoulement notamment aux heures de pointe du soir et au droit des carrefours avec la RD554 à l'est, et l'A570 à l'ouest.

C'est dans ce cadre que l'opérateur économique souhaite la réalisation d'une étude de trafic et de déplacement pour apprécier l'impact de l'opération sur le fonctionnement circulaire du secteur.

L'objet de la mission est donc d'évaluer les trafics futurs en lien avec le projet et de mesurer conséquences de l'opération sur la voirie de desserte et les conditions d'insertion des trafics sur la RD67.

Cette étude s'inscrit également dans la réflexion en cours dans le secteur et qui consiste à renforcer le maillage et délester la RD67.



## LE SITE

Le projet se situe à l'Est de Toulon, dans la zone industrielle de Toulon Est.



Le périmètre d'étude retenu est bordé par les autoroutes A52, A570, la voie de chemin de fer Toulon-Nice et la RD554, route de la Crau.

Le projet est localisé en bordure de la rue Calmette.

La carte ci-après présente le périmètre d'intervention retenu.



## **LA DÉMARCHE PROPOSÉE**

Afin de répondre aux interrogations relatives à la circulation et aux déplacements dans le secteur du projet, nous proposons d'établir dans un premier temps un état des lieux du fonctionnement circulaire et de mobilité dans l'environnement proche de l'opération et dans un second temps, à partir d'évaluation des trafics générés par le projet, apprécier l'impact notamment circulaire de l'opération.

Au regard des résultats des propositions pourront être formulées.

Le périmètre d'intervention de cette mission est présenté ci-après.

### **A. DIAGNOSTIC**

La phase Diagnostic de la mission consistera à reconstituer le fonctionnement circulaire et de déplacement du secteur.

Il s'agit d'apprécier les volumes de trafic et les pratiques de mobilité dans le périmètre d'étude. Plusieurs investigations seront réalisées.

- Trois compteurs automatiques de trafic seront installés sur
  - ✓ la rue Calmette au droit du futur projet,
  - ✓ la RD67 rue du Dr Schweitzer, sur la section entre rue Calmette Est et la RD554,
  - ✓ la RD67 rue du Dr Schweitzer, entre le giratoire RD67/av. Joseph Louis Lambot/av. Irène et Jean Frédéric Joliot Curie.

Ces compteurs relèveront 24h/24 durant une semaine le trafic horaire par sens et par jour. Les compteurs seront installés en dehors des périodes de congés scolaires, avant les congés scolaires.

- Des comptages directionnels seront réalisés aux heures de pointe du matin (8h00-9h00) et du soir (17h00-18h00), un jour de semaine, un mardi ou jeudi. Les enquêteurs relèveront l'ensemble des mouvements de véhicules au droit des carrefours. Ils distingueront les mouvements directionnels par catégorie de véhicules (VL, PL, Bus, Moto, Vélo).

Les carrefours qui seront enquêtés sont :

- ✓ RD67 rue du Dr Schweitzer/rue de Calmette/rue Lavoisier,
- ✓ RD67 rue du Dr Schweitzer/chemin Alphonse Lavallée,
- ✓ RD67 rue du Dr Schweitzer/RD554,
- ✓ RD67 rue du Dr Schweitzer/avenue Joseph Lambot,
- ✓ RD67 avenue de Draguignan/bretelles A570.

La carte ci-après indique le positionnement des postes de comptages automatiques de trafic et des carrefours qui seront recensés.





- Le stationnement et les pratiques de stationnement autour du site de l'opération seront observés un jour de semaine pour comprendre et apprécier le stationnement dans le secteur. L'offre et la demande seront quantifiées.
- Le dispositif Transport Collectif existant dans le secteur d'étude sera recensé. Les lignes de bus, les fréquences de passage, les arrêts seront identifiés.
- Les cheminements piétons et les aménagements cyclables seront appréciés et qualifiés.
- Des observations terrain seront menées à différentes périodes de la journée, en particulier aux heures de pointe sur l'avenue du Dr Schweitzer et au droit des carrefours enquêtés pour identifier les éventuels dysfonctionnements dans l'écoulement des flux et pour apprécier les conditions de fonctionnements des carrefours.

À l'issue de ces investigations, un Diagnostic sera établi.



## **B. ET DEMAIN**

Au regard du programme du projet de pôle d'excellence du sport, les trafics futurs seront générés à partir de ratios et de données obtenues dans le cadre d'opérations similaires.

Les hypothèses de fréquentation retenues par l'opérateur économique seront également collectées et examinées.

Dans le cadre de nos différentes missions sur le pôle d'activités des Milles, à Aix en Provence, pôle accueillant déjà un Z5, nous disposons d'éléments de fréquentation et de générations de trafics et besoins de stationnement pour ce type d'équipement sportif.

Une fois les trafics futurs déterminés, ils seront affectés sur le réseau de voirie et plus particulièrement aux carrefours.

L'impact de ces nouveaux flux au droit des carrefours sera apprécié et des tests de capacité seront réalisés. À l'issue de ces tests, et au regard des résultats des préconisations seront recommandées.

Par ailleurs, la commune et ses partenaires étudient un programme de travaux qui comprend notamment, d'une part la réalisation d'un carrefour giratoire sur l'avenue Schweitzer (rue Calmette/rue Lavoisier) et d'autre part l'élargissement de la rue Font de Fabre et la réalisation du barreau de liaison.

Lors de ces réflexions, une étude de trafic a-t-elle été réalisée? La pertinence de ces aménagements et le dimensionnement des ouvrages ont-ils été déterminés au regard des trafics futurs? Si la réponse à ces questions est non, l'étude doit être approfondie par la réalisation de comptages supplémentaires et de nouvelles simulations.

Suite à ces relevés complémentaires, les impacts de ces aménagements sur les circulations de la zone d'étude seront appréciés et commentés. Des tests de capacité seront effectués sur le projet de giratoire pour finaliser le dimensionnement de cet ouvrage.

Toutefois la réalisation de ce giratoire ne résoudra pas les enjeux et les dysfonctionnements observés en pointe dans les relations avec la RD554. La pertinence du barreau envisagé doit être également finalisée en termes de fonctionnalité circulaire.

Des propositions sur le plan de circulation interne du secteur d'étude pourront être également formulées.



**LE RENDU**

Un rapport d'étude sera rédigé à la fin de mission.

**LE DÉLAI DE L'ÉTUDE**

La mission sera menée dans un délai de 6 semaines à compter de la commande.

**L'ÉQUIPE D'ÉTUDE**

La mission sera conduite par Sinan HAVSALI, expert circulation/stationnement/mobilité. Il sera assisté de Fabien LOZACH, technicien d'études au sein du cabinet HORIZON Conseil.

**LE MONTANT DE LA MISSION**

Le montant de la mission s'élève à 10 650 € HT soit 12 780 € TTC.

Ce montant comprend la participation à deux réunions de présentation des résultats.

**OPTION :** comptages complémentaires (2 compteurs automatiques et 2 comptages directionnels au droit de carrefour) en cas de non réalisation d'étude de trafic en lien avec le giratoire et le barreau de liaison : 1 650 € HT soit 1 980 € TTC.

San Juan Accueil. le 25.04.2018.



**SCCV LA FARLEDE FORCE 5**

1041 avenue de Draguignan  
ZI La Garde - La Bastide Verte - BP 30022

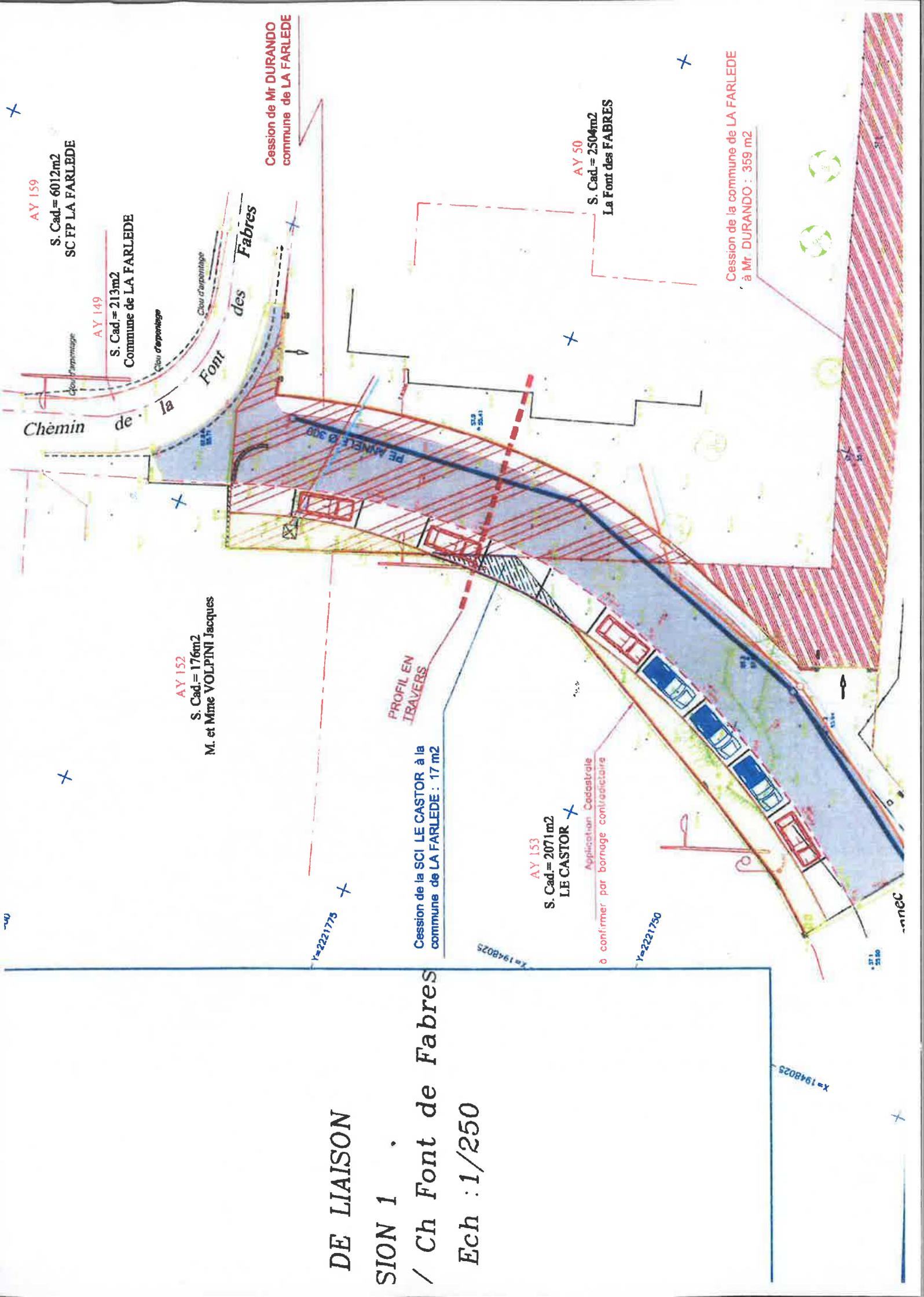
83087 Toulon Cedex 9

Tél. : 04 83 99 46 49

[contact@smartstrategygroup.net](mailto:contact@smartstrategygroup.net)

Siret : 834 118 980 00014 - Code APE : 4110 A

**DE LIAISON**  
**SION 1**  
**/ Ch Font de Fabres**  
**Ech : 1/250**



**Ville de LA FARLEDE**



## **ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Relative**

**au projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme**

Arrêté municipal n°UM/2018/001

## **CONCLUSIONS MOTIVEES**

**Commissaire enquêteur : B.NICOLAS**

Désignation du Président du Tribunal Administratif de Toulon  
N° E17000094/83 du 4 janvier 2018

**Fait à La Garde, le 4 juin 2018**

**Monsieur Bertrand NICOLAS**

Par arrêté municipal n°UM/2018/001 du 22 janvier 2018, la commune de La Farlède a décidé de procéder à une enquête publique sur la modification n°5 du Plan local d'urbanisme pour favoriser la création d'un pôle d'excellence du sport, intégrant des commerces et des établissements d'hébergement, en créant un secteur UEd dédié à ce projet.

La commune de La Farlède a décidé de modifier le règlement de la zone UE avec la création d'un sous-secteur UEd aussi la procédure s'inscrit dans le cadre de la modification d'un PLU en application de l'article L.153-36.

Le projet d'un pôle d'excellence du sport consiste à créer dans la zone artisanale et industrielle de la Tourrache, un complexe constitué de trois bâtiments :

- Un bâtiment pour accueillir un centre d'affaire avec des bureaux, une halte-garderie et une conciergerie,
- Un bâtiment d'hébergement avec environ 120 studios,
- Un bâtiment pour des équipements sportifs, une piscine, un centre de soins de balnéothérapie et une antenne santé,
- Un restaurant et des commerces de proximité.

Cette enquête a été conduite du 26 mars 2018 au 04 mai 2018 inclus. Les conditions de forme et de publicité ont été respectées. Toutes les pièces du dossier ont été mises à la disposition du public, dès leur insertion, pendant la durée de l'enquête aux jours et heures ouvrables et sur le site de la commune.

Le public ne s'est pas déplacé pour notifier une observation ou remettre un document. Il n'y a eu aucun mail ni courrier. Cette absence de participation du public peut s'expliquer par le contenu du dossier qui est très limité dans la présentation et la description du projet, se limitant aux modifications techniques du règlement et des documents graphiques.

La commune limitrophe de La Garde, en tant que personne publique associée, a évoqué la problématique du réseau viaire du secteur qui ne lui paraît pas de nature à supporter le trafic généré par le projet du pôle sportif. Les difficultés concernant le stationnement et la circulation dans la zone ont été soulevées.

La commune, après avoir pris connaissance de ces difficultés, a été invitée à répondre aux préoccupations exprimées. Les réponses ont fait l'objet d'un mémoire adressé au commissaire enquêteur.

Après avoir examiné l'ensemble des critères et des difficultés relevés durant l'enquête, relatifs à cette modification du Plan local d'urbanisme, le commissaire enquêteur :

#### **Estime que le projet**

- A respecté la procédure de modification du plan local d'urbanisme, conformément à l'article L 153-36 du Code de l'urbanisme.
- Ne nécessite pas de mesures compensatoires pour éviter ou réduire ses effets sur l'environnement.
- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du Plan local d'urbanisme.
- Est compatible avec les documents supra communal : le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le Plan local de l'habitat, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée.
- Répond au besoin d'accompagnement du complexe sportif par la commune en créant un sous-secteur UEd.
- Permet de favoriser le développement et le dynamisme de la zone artisanale et industrielle de la Tourrache.
- En raison de son fonctionnement et de la nature des activités proposées favorise l'emploi.
- Est de nature par son ampleur et son fonctionnement à perturber les conditions de stationnement et de circulation dans la zone.
- En limite de deux communes, La Farlède et La garde, nécessite une concertation pour élaborer une solution aux difficultés possibles de stationnement et de circulation.

#### **Regrette que le projet**

- Ne soit pas mieux décrit dans le dossier de présentation et la notice explicative afin d'expliquer au public les raisons de cette modification.
- N'ait été présenté qu'aux collectivités et organismes invités lors de la présentation par le porteur de projet.
- N'ait eu aucun participant au cours de l'enquête publique qui se soit exprimé par une observation, un mail, un courrier.
- Ne prenne pas en compte l'aménagement de la sortie sud-ouest de la rue Dr Calmette sur la D 67.

Considérant que la procédure de modification du PLU conduite par la commune de La Farlède a respecté la réglementation de l'article L. 153-36 du Code de l'urbanisme.

Considérant que la modification ne nécessite pas une étude environnementale au titre de l'article R.104-10 du Code de l'urbanisme.

Considérant que la procédure concernant le déroulement de l'enquête publique, sa réalisation, l'information du public avant et pendant l'enquête a respecté la réglementation préconisée.

Considérant au vu de ce qui précède que les difficultés relevées pour la réalisation du projet, si elles peuvent être prises en considération, ne sont pas de nature à constituer des motifs à rejeter la modification.

En conclusion, le commissaire enquêteur considère que le projet envisagé est d'intérêt général et **donne un avis favorable** à la modification n°5 du Plan local d'urbanisme de la commune de La Farlède.

Cet avis est accompagné de la réserve suivante :

Réserve 1 :

Le débouché de la rue Dr Calmette dans la D67 n'est pas envisagé dans le projet urbain partenarial de la commune.

En venant du complexe sportif, ce débouché présente un caractère accidentogène car il est nécessaire de traverser les deux voies de la D67 pour se diriger vers l'échangeur de l'A57/A570 au sud-ouest, carrefour sans feux tricolore, ni voie d'insertion.

Aussi, en raison de l'augmentation attendue du trafic, il est demandé à la commune de La Farlède d'étudier la faisabilité d'un aménagement sécurisant le débouché de la rue Dr Calmette dans la D67, en liaison avec le service départemental et soit de l'intégrer au PUP soit d'en demander la réalisation au service départemental.

et des recommandations suivantes :

Recommandation 1 :

Afin d'obtenir un diagnostic complet, il est souhaitable de demander à la société Horizon Conseil de réaliser des comptages directionnels à l'heure de pointe de la pose méridienne 12h00/14h00 qui seront des heures « pleines » pour le fonctionnement du complexe sportif.

Recommandation 2 :

Afin de permettre le stationnement des élèves du CFB, il peut être utile d'accompagner le centre de formation dans sa recherche de solutions.

A8 – Contenu PUP (projet urbain partenarial)



LA FARLÈDE

La Farlède, le 29 mars 2018

**Hôtel de Ville**

Place de la Liberté  
BP 25  
83210 LA FARLÈDE  
Tel : 04 94 27 85 85  
Fax : 04 94 27 85 70  
mairie@lafarlede.fr  
www.lafarlede.fr

**D<sup>r</sup> Raymond Abrines**

MAIRE DE LA FARLÈDE

Service aménagement,  
grands travaux,  
urbanisme, cadastre,  
foncier

T : 04 94 27 85 87  
F : 04 94 27 85 70  
urbanisme@lafarlede.fr

## BORDEREAU DE TRANSMISSION

Réf. : LC/ID 286.18

Objet : Compte rendu comité technique du 22/03/18 – Projet Force 5

Madame, Monsieur,

Suite au comité technique du 22 mars 2018 au sujet du Projet Force 5, vous trouverez ci-joints le compte-rendu de cette réunion ainsi que le support ayant été projeté.

Nous restons à votre disposition.

Bien à vous,

Lilian CARDONA

Directeur de l'urbanisme





La Farlède, le 29 mars 2018

**Objet :** Compte – rendu du comité technique du 22 mars pour le projet Force 5

**Présents :** - Le Département : Mme TISSOT et M.RENOUX

- La CCVG : M.BEDROSSIAN et M.ROBERT

- Commune de La Farlède : M.CARDONA

- Cjimmo : M.FILLEUL

- Snapse : M.BLANC

} SMART STRATEGY

**Rédacteur :** M.CARDONA

**Pièce jointe :** Support projeté pendant le comité technique

**Points de discussion :**

- Validation du principe du PUP lors de la réunion

- La CCVG assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux de compétence départementale sous réserve d'accord financier entre les parties.

**Actions à mettre en oeuvre :**

QUI	QUOI	QUAND
DEPARTEMENT	.Appréhender avec le Président du département le montant de la participation du département pour le financement du giratoire de la RD67 (estimation déjà communiquée) .Transmettre l'esquisse chiffrée réalisée pour le giratoire de la RD67 à la CCVG et à la Commune de la Farlède .Etudier la possibilité de poser des compteurs sur les voiries sécantes à la RD67	Avant la prochaine réunion prévue fin avril
COMMUNE	. Rédaction d'un courrier validant le principe du PUP . Rédaction d'un courrier autorisant le département à poser les compteurs . Prise de rdv avec les consorts DURANDO pour appréhender la question foncière du débouché sur la Font des Fabres . Organisation du prochain comité de pilotage dans le délai d'un mois	
CCVG	. Validation technique des travaux à réaliser sur les voiries Laennec , Calmette et la Font des Fabres . Validation technique de l' esquisse proposée par le département	
SMART STRATEGY	. Communication des surfaces définitives permettant de définir l'assiette de taxation de la taxe d'aménagement	Dans les meilleurs délais

# LA FARLEDE FORCE 5

---

**Comité technique**

**Mise en œuvre du PUP**

Direction urbanisme / grands projets / commande publique

22 mars 2018

# ORDRE DU JOUR

La présente réunion a pour but de définir les derniers éléments permettant la mise en œuvre si elle est définitivement entérinée du PUP envisagé par l'investisseur et la commune depuis le début du mois de décembre, à savoir :

- **Détermination exacte du programme des travaux**
- **Justification juridique du PUP**
- **Modalités de l'intervention du département**
- **Négociation du montant de la participation et de son versement**
- **Validation du périmètre du PUP**
- **Calendrier ( à construire ensemble )**
- ....

# DETERMINATION DU PROGRAMME DES TRAVAUX

## PROPOSITION :

- ❑ **A - CREATION D'UN GIRATOIRE SUR AVENUE SCHWEITZER (au droit de la brasserie D3)**  
→ **Montant : 483 459,50 € HT**
  
- ❑ **B - TRAVAUX ELARGISSEMENT DE LA RUE FONT DE FABRE ET BARREAU DE LIAISON (propriété DURANDO)**  
→ **Montant : 472 554,50 € HT**
  
- ❑ **C - TRAVAUX DE RENFORCEMENT DE LA RUE DU DOCTEUR LAENNEC**  
→ **Montant : 434 442,00 € HT**
  
- ❑ **D - TRAVAUX DE REMISE EN ETAT DE LA RUE DU DOCTEUR CALMETTE**  
→ **Montant : 205 247,00 € HT**
  
- ❑ **E - TRAVAUX DE CREATION D'UN TOURNE A GAUCHE**  
→ **Montant : 115 920,00 € HT**

**TOTAL : 1 711 623,00 € HT \***

*\* Ce montant ne comprend pas les acquisitions foncières , les frais d'honoraires et les différentes prescriptions des concessionnaires*

# INCIDENT

## PROPOSITION :

❑ **A - CREATION  
brasserie D3)**

→ Montant : 483 4

❑ **B - TRAVAUX DE  
LIAISON (prop**

→ Montant : 472 5

❑ **C - TRAVAUX DE**

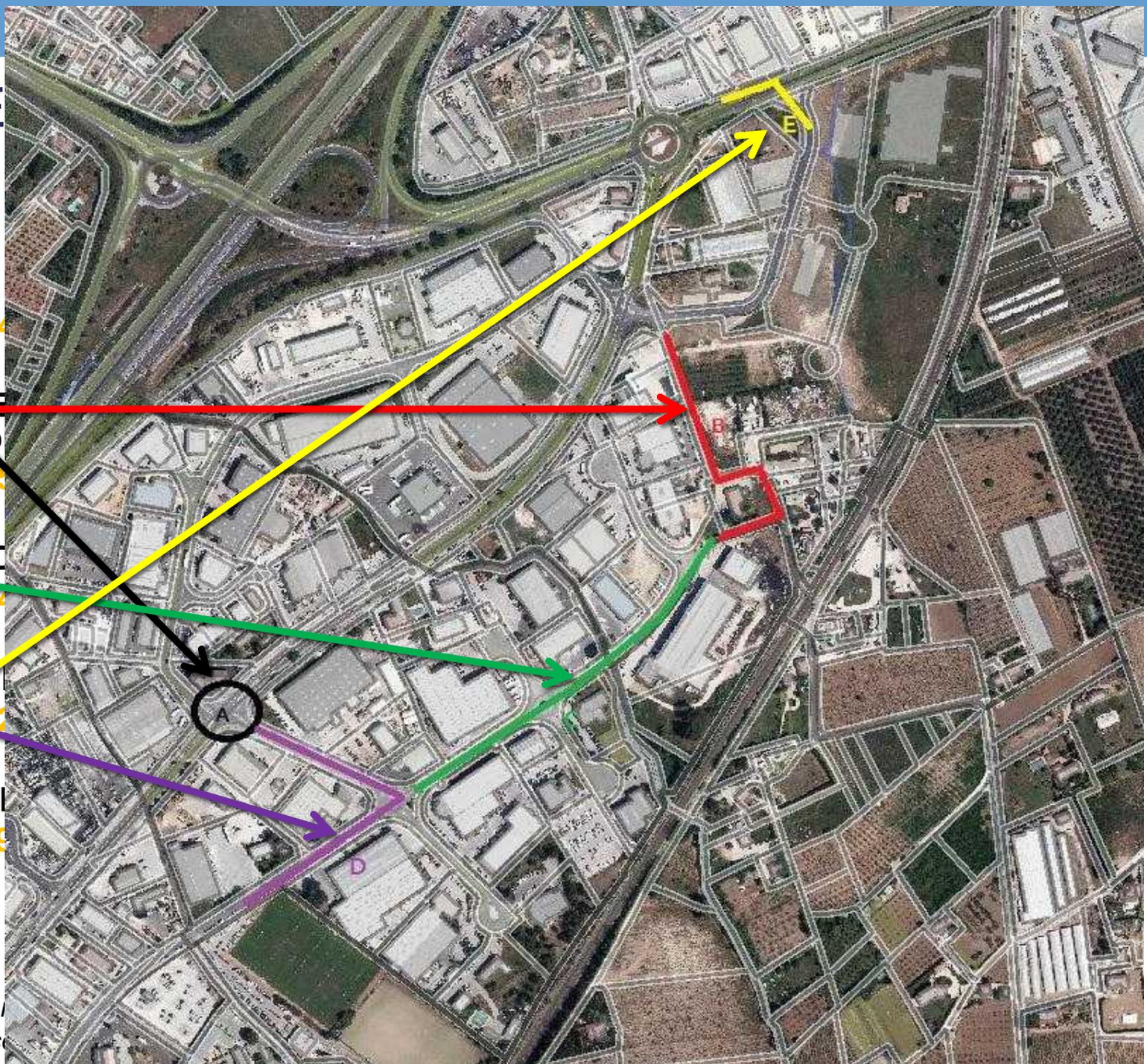
→ Montant : 434 4

❑ **D - TRAVAUX**

→ Montant : 205 2

❑ **E - TRAVAUX DE**

→ Montant : 115 9



\* Ce montant ne comprend pas les prescriptions des conc

# JUSTIFICATION JURIDIQUE DU PUP

## PROPOSITION DE REDACTION : principe à retenir – une ventilation de la pondération par équipements devra être réalisée

L'accès au site se fera par la RD67 qui absorbe déjà un flux important de véhicules (**≈20 000 véhicules/jour**) et qui connaît un engorgement important aux heures de pointe (matin et soir).

D'après l'étude réalisée par l'investisseur, ce nouveau projet apporterait un flux supplémentaire de 1 000 véhicules/jour, et une grosse partie des utilisateurs se rendra sur le site durant les heures de fin de journée (16h00 à 19h00), où le trafic est le plus dense.

Pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, la Commune de La Farlède, la Communauté de Communes de la vallée du Gapeau et le département du Var s'engagent à réaliser des aménagements de voirie dont le coût prévisionnel est fixé à 2 000 000 €. La société s'engage à participer à **hauteur de 50% du coût de l'équipement**.

Ce pourcentage, **dépassant une simple modélisation mathématique des flux**, s'explique par **l'effet marginal** du flux de véhicules supplémentaires sur la densité de la circulation sur la RD67 et sur les rues CALMETTE ET LAENNEC de la zone industriel.

En économie, l'effet marginal est l'effet d'une modification à la marge d'une variable économique. En d'autres termes, étant donnée une première variable dépendant d'une seconde, l'effet marginal est la **variation importante** de la première induite par une « faible » perturbation de la seconde.

L'effet marginal mesure donc la sensibilité de la probabilité qu'un événement se réalise, par rapport à des variations dans les variables explicatives définies.

**Dans notre cas, la probabilité que la densité du trafic de la RD97 et des voiries de la zone concernée augmente de 50% peut être expliquée par l'effet marginal induit par le flux supplémentaire de véhicules (variable explicative) généré par le nouveau projet.**

# MODALITES DE L'INTERVENTION DU DEPARTEMENT

**D'après les premiers retours, la CCVG assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux de compétence départementale et notamment du giratoire sur la RD 67 .**

**Plusieurs questions restent en suspens avant engagement de l'ensemble de la démarche :**

- **Quel partenariat financier ?**
- **Quel délai de formalisation d'un tel partenariat ?**
- **Quid de la validation technique des infrastructures à réaliser ?**
- **...**

# NEGOCIATION DU MONTANT DE LA PARTICIPATION

Part communale de la TA ( estimation) : **841 839 €**

**Assiette de taxation : Cf. détail diapo ci-après**

**Confirmation de l'assiette ?**

**Le montant des participations restent à négocier en partant de ce montant là .**

## **CAUSALITE ET PROPORTIONNALITE:**

Un travail important de définition devra être réalisé afin de préciser la justification du lien de causalité et de la proportionnalité ( flux, enjeux, saturation ...)

Quel délai de versement ?

# ASSIETTE DE TAXATION

## Bâtiment sport

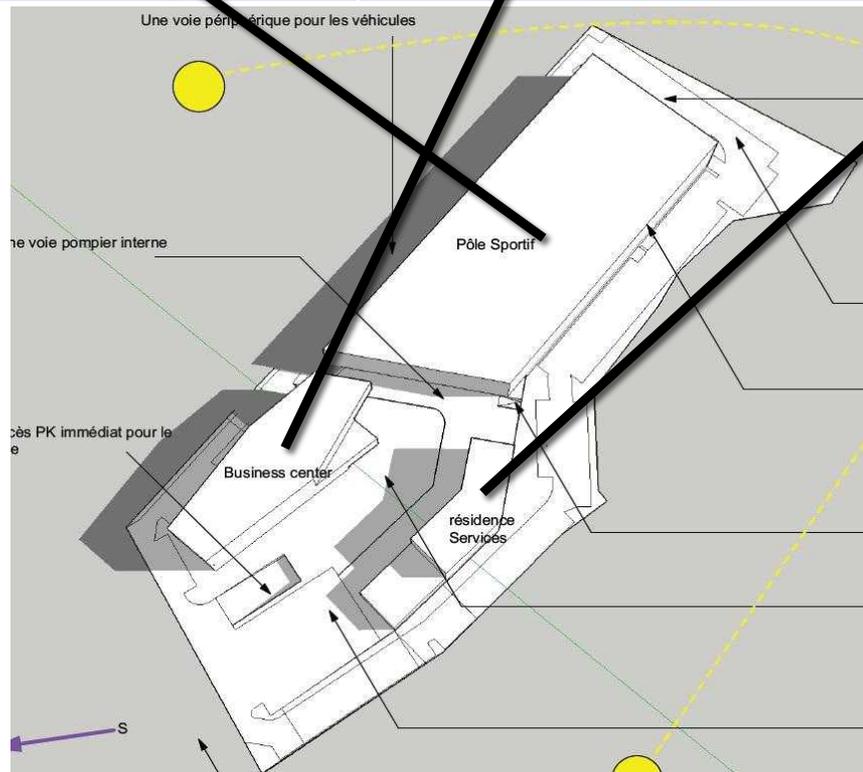
8168 m<sup>2</sup> activités  
555 m<sup>2</sup> commerces  
6672 m<sup>2</sup> stationnements en  
sous-sol  
520 m<sup>2</sup> piscines

## Business center

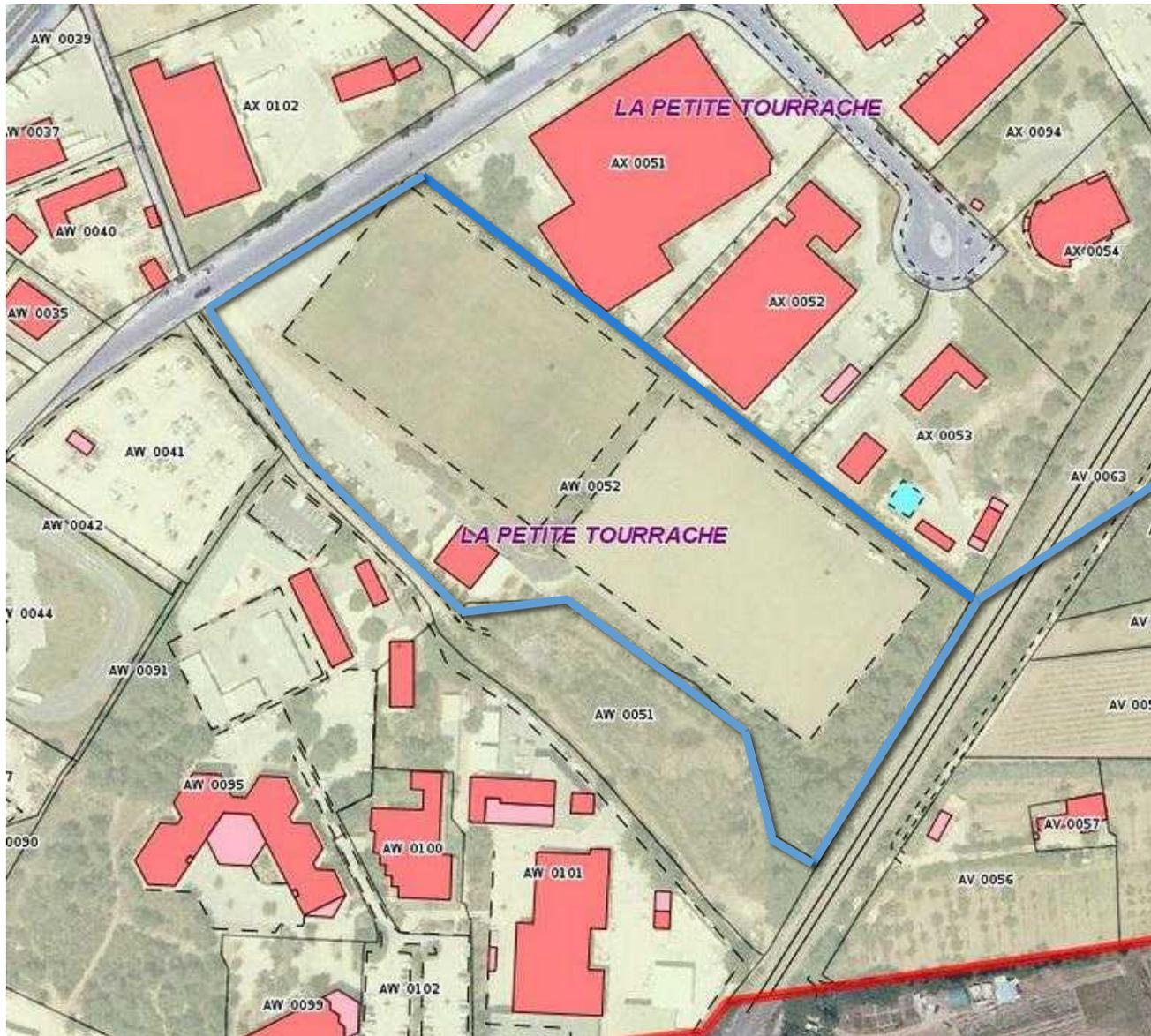
8199 m<sup>2</sup> bureaux  
345 places en aérien

## Résidences services

6854 m<sup>2</sup> stationnements en  
sous sol  
3789 m<sup>2</sup> de logements  
602 m<sup>2</sup> de commerces



# PERIMETRE



Périmètre  
de PUP  
projeté

# CALENDRIER

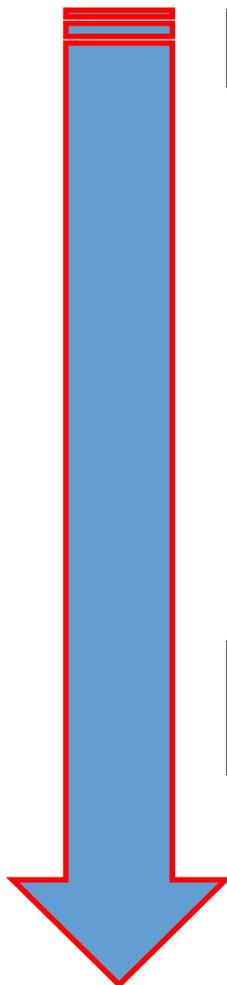
Dépôt PC

Signature Conv°  
PUP

Date butoir :

Approbation  
modification N°5  
du PLU

Obtention  
PC



**Objectif de livraison : mars 2021**

Date importante au regard des négociations à intervenir concernant les engagements de travaux à réaliser