



**Ville de La Farlède
Département du Var**

**CONSEIL MUNICIPAL
DU 3 FEVRIER 2022**

A 17 HEURES 30

PROCES-VERBAL DE SEANCE

(Relevé des débats)

L'an deux mil vingt-deux, le trois du mois de février, à dix-sept heures trente, le Conseil Municipal de la commune de LA FARLEDE, régulièrement convoqué, s'est réuni à l'espace associatif et culturel de La Capelle, au nombre prescrit par la loi sous la présidence de M. Yves PALMIERI, Maire à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour ci-après.

- 1- Approbation du procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du 7 décembre 2021
- 2- Désignation du secrétaire de séance
- 3- Acquisition par voie de préemption d'un immeuble situé au n°10 rue de la Tuilerie appartenant à Monsieur et Madame FAURY – Parcelle cadastrée AA 106.
- 4- Décisions du Maire

Présents : Mme ASTIER-BOUCHET Sandrine, M. BERTI, Mme CORPORANDY-VIALLO, Mme EXCOFFON-JOLY, M. HENRY, Mme GINI, Adjoints, Mme TEOBALD, Mme LAMPIN, Mme JANIN, Mme GARINO, M. EVEN, M. GUEIT, M. VIDAL, Mme ASTIER Josyane, M. CARDINALI, M. VEBER, Mme GUILLERAND, M. MONIN, Mme MANGOT, Mme DALMASSO, Conseillers municipaux

Avaient donné procuration :

Monsieur COLLET à Madame GUILLERAND
Madame GAMBA à Monsieur Le Maire
Madame GERINI à Madame ASTIER Josyane
Monsieur RUIZ à Monsieur BERTI
Monsieur GENSOLLEN à Monsieur GUEIT
Monsieur VERSINI à Madame CORPORANDY-VIALLO
Madame VAILLANT à Madame ASTIER-BOUCHET Sandrine
Monsieur AUDIBERT à Madame GINI

Monsieur le Maire souhaite la bienvenue aux membres de l'assemblée.

Avant de passer à l'examen de l'ordre du jour de cette séance exceptionnelle, il demande à tous d'observer une minute de silence à la mémoire de 5 personnalités Farlédoises récemment décédées :

- Monsieur Francis LAMY, ancien combattant très apprécié ;
- Monsieur Cécilio POLOCOMPAN, l'ancien mécanicien du village bien connu ;
- Madame Karine JARDET, fille de Jean-Pierre JARDET et sœur de Jean-Louis notre garagiste de l'entrée du village ;
- Madame Marie AIGUIER, propriétaire de la bastide du même nom qui borde le projet de centralité ;
- Monsieur Frédéric LAMPIN, le fils de notre conseillère et amie Danielle.

Monsieur le Maire donne la parole à Madame LAMPIN qui remercie toutes celles et ceux qui lui ont témoigné leur sympathie et leur compassion par leurs visites, coups de téléphone et courriers auxquels elle a été très sensible.

Monsieur le Maire rappelle à Madame LAMPIN toute l'estime que lui et ses collègues ont pour elle. Il l'assure qu'ils sont à ses côtés et la soutiennent de tout leur cœur dans cette épreuve.

2 - Désignation du secrétaire de séance

Monsieur le Maire rappelle que, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il est nécessaire de désigner un secrétaire de séance pris dans le sein du Conseil Municipal. Il propose de nommer Madame Magali DALMASSO.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal

AGREE Madame Magali DALMASSO en qualité de secrétaire de séance, fonction qu'elle accepte.

Vote : UNANIMITE

3 - Acquisition par voie de préemption d'un immeuble situé au n°10 rue de la Tuilerie appartenant à Monsieur et Madame FAURY – Parcelle cadastrée AA 106.

Monsieur le Maire rappelle à l'Assemblée qu'il bénéficie, dans certaines conditions, d'une délégation afin d'exercer le droit de préemption sur le territoire communal.

« 14° Exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme ...

En cas d'exercice effectif du droit de préemption, si l'inscription budgétaire est insuffisante, le vote du Conseil Municipal est obligatoire. »

Toutefois, compte tenu du calendrier budgétaire, les crédits ne peuvent encore être inscrits au budget, il revient donc au Conseil Municipal de statuer sur les propositions de préemption reçues à ce jour et ce a minima jusqu'au vote du budget.

Maître VINAI Laurence, notaire, a déposé une déclaration d'intention d'aliéner (dont copie annexée à la présente délibération) en mairie réceptionnée contre récépissé le 10 décembre 2021 concernant la vente pour un montant de 430 000 € d'un immeuble appartenant à Monsieur et Madame FAURY, sis 10 rue de la Tuilerie et cadastré section AA N°106 d'une contenance cadastrale de 606 m² au profit de Messieurs BADINAND ET MARONE.



M. Le Maire précise que, conformément aux termes de la DIA, des honoraires d'agence seront dus par le vendeur et ce pour un montant de 20 000 €.

Le bien ci-dessus défini supporte :

- Une maison d'habitation de type T3 avec jardin d'une surface habitable de 70.15 m²
- Quatre garages indépendants

Conformément à la procédure, les services des domaines ont été sollicités afin d'évaluer l'ensemble immobilier dont la valeur vénale a été estimée à 458 000 € comme indiqué dans l'avis en date du 12 janvier 2022 (dont copie annexée à la présente délibération).

Il est rappelé que l'ensemble immobilier présente un intérêt urbain majeur du fait de son positionnement en zone UA du PLU et sa proximité avec les composantes fonctionnelles du centre-ville.

Le code de l'urbanisme n'autorisant pas les préemptions partielles, la commune s'engage à acquérir l'immeuble dans son intégralité.

Monsieur le Maire indique que la Commune à l'intention de faire valoir son droit de préemption sur la vente de ce bien immobilier et propose un prix de 430 000 € similaire à celui notifié dans la DIA. Cette valeur est basée sur l'évaluation des domaines.

La préemption est motivée d'une part par la nécessité de renforcer le niveau d'équipements du centre-ville par le développement de stationnements et d'espaces de respiration (orientation N°1 du PADD révisé) et d'autre part au regard du fait que la parcelle concernée jouxte un bâtiment communal « la salle de la Tuilerie ».

La mise en œuvre d'une telle nécessité entre complètement dans le périmètre de l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme et notamment celui qui a « pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain... »

En conséquence, il est proposé que la parcelle AA 106 fasse l'objet d'un aménagement destiné à la réalisation de stationnements et d'espaces verts urbains publics permettant le développement d'une nature en ville devenu impérative pour le devenir des centres villes.

Le CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 210-1, L 211-1 et suivants, L213-1 et suivants, R 213-4 et suivants, R 211-1 et suivants, et L 300-1,

Vu la délibération du conseil municipal du 01 juin 2021 instituant un droit de préemption urbain sur le territoire de la commune de LA FARLEDE,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner enregistrée en mairie sous le n°IA 08305421O0152, reçue le 10/12/2021, adressée par maître VINAI, notaire à Solliès-Pont, en vue de la cession moyennant le prix de 430 000 €, d'une propriété sise 10 rue de la Tuilerie, cadastrée section AA N°106, d'une superficie totale de 606 m², appartenant à Monsieur et Madame FAURY,

Vu l'estimation du service des Domaines en date du 12/01/2022,

ACCEPTE le principe de préemption de la parcelle AA 106 tel que présentée ci-dessus.

DECIDE que la vente se fera au prix de 430 000.00 € HT, ce prix étant conforme à l'estimation du service des Domaines.

DIT qu'un acte authentique constatant le transfert de propriété sera établi dans un délai de trois mois, à compter de la notification de la présente décision.

PRECISE que le règlement de la vente interviendra dans les 4 mois, à compter de la notification de la

présente décision.

DIT que M. Le maire est autorisé à signer tous les documents nécessaires à cet effet et que les crédits suffisants seront inscrits au budget de la commune.

Monsieur le Maire commence par situer le contexte de cette séance exceptionnelle où le conseil municipal est invité à se prononcer sur une acquisition immobilière importante avant même le vote du budget.

Il s'agit d'une parcelle cadastrée AA106, située Rue de la Tuilerie. Coté Ouest elle a son entrée sur la rue de la Tuilerie. Côté Est, elle est accolée au cercle de la fraternité. Côté Sud elle est mitoyenne de notre salle de la tuilerie et de son petit jardinet. Elle est en plein cœur de notre centre-ville, en zone UA (zone la plus densifiable, qui conjuguée à la loi ALLUR ne permet plus de s'opposer à aucun prospect au acquéreur). Le danger, si nous n'achetons pas cette parcelle qui est un peu atypique en centre-ville, c'est de se retrouver avec une douzaine d'appartements ; on peut imaginer la surcharge, l'impact que cela aurait à cet endroit-là en termes de circulation, de stationnement et de béton. Et surtout cela n'irait pas dans le sens de notre politique d'apaisement, y compris de la zone urbaine, avec notre volonté de faire des îlots de fraîcheur, de ramener un peu de nature en ville.

Nous avons déjà initié une politique de protection de nos zones agricoles et de nos zones naturelles lors de la révision du PLU ; mais même en zone urbaine, il est dommage de ne pas préserver des secteurs de respiration.

Cette parcelle de 606 mètres carrés est constituée principalement d'une maison d'environ 70 m², accolée au mur du cercle de la fraternité, avec 4 garages indépendants situés à l'extrémité. Au milieu il y a un terrain non urbanisé, avec quelques arbres, dont un très beau tilleul qu'il faudra protéger.

A terme, même si la décision n'est pas prise à ce stade, l'idée serait de faire sur cette parcelle du stationnement et une zone d'espace vert. Mais on a tout le temps de l'aménager. Le plus important était de prendre ce soir une délibération pour pouvoir l'acheter car des acquéreurs se sont déjà manifestés. Nous l'avons su par le notaire qui nous a fait parvenir la DIA. Le montant de l'acquisition est de 430 000€, un peu inférieur au prix des domaines qui était de 458 000 euros.

Monsieur le Maire fait part des 2 options qui se présentaient à lui :

- soit ne pas réunir le conseil municipal avant le Débat d'Orientations Budgétaires et le vote du budget, avec le risque de voir cet ensemble immobilier acheté par des promoteurs qui auraient pu en faire une exploitation maximale telle que décrite plus haut ;
- soit réunir rapidement le conseil municipal pour préempter et acquérir au plus vite afin de donner à ce terrain une destination conforme à la politique d'apaisement foncier voulue par la Municipalité.

Monsieur le Maire ouvre ensuite le débat.

Pour Monsieur GUEIT, préempter pour aménager des places de stationnement et un espace vert au centre de la Commune, ce n'est pas discutable et il en comprend bien l'urgence. Il a toutefois une question d'ordre budgétaire. Il s'agit en effet d'un investissement important qui est quand même de 430 000€, avec peut-être à la clé des coûts de démolition et des incidences futures sur le fonctionnement. Il souhaite donc savoir si cette opération n'est pas de nature à remettre en cause l'équilibre budgétaire de la mandature. Il dit avoir en tête la simulation qui avait été faite sur la durée de la mandature, dont il a retenu au moins 2 points :

- un équilibre fragile ;
- une marge de manœuvre faible avec très peu de latitude, ce qui avait amené à repousser voire même à abandonner certains projets.

Monsieur le Maire confirme que les marges de manœuvre sont limitées au regard du programme de la mandature et ajoute que des opérations de ce type ne pourront pas se répéter ad vitam aeternam. L'une d'entre elles a d'ailleurs déjà été abandonnée après arbitrage; celle d'une entreprise de concassage en-dessous de l'ancienne gare.

Il a plutôt été décidé de se concentrer sur celle-ci car il y aura des moyens de récupérer une partie de l'investissement. On peut en effet très bien revendre la maison de manière isolée en réduisant le terrain et réaliser des places de stationnement à terme ; on peut aussi aménager ce logement pour en faire du locatif. Tout est possible aujourd'hui, rien n'a été décidé.

Ce que nous voulions, c'est protéger cet endroit-là à côté du cercle de la fraternité qui est quand même un lieu un peu particulier, un peu sacré à La Farlède, nous ne voulions pas qu'il soit abimé. Il est évident qu'en s'éloignant du centre-ville, on n'aura pas vocation à faire ce genre de préemption. Mais ce choix nous a paru légitime sur cette parcelle atypique dans le cœur du village, là où les enjeux sont forts, surtout avec cette rue de la Tuilerie qui est quand même assez sensible ; elle est étroite, la circulation n'y est pas aisée. Rajouter un flux circulatoire n'était pas souhaitable.

On va trouver les moyens de financer ce supplément d'investissement, de par déjà la requalification de la parcelle en elle-même, puis en allant chercher des fonds extérieurs par le biais de la cellule « subventions » dont j'ai initié la création.

Madame MANGOT rebondit sur l'éventualité de revendre la maison et s'inquiète de savoir comment nous pourrions être sûrs que l'acquéreur ne construira pas un immeuble.

Monsieur le Maire explique que le principe de proportionnalité s'applique désormais aussi au droit immobilier. Donc si un jour nous revendions juste cette maison située en zone UA, une nouvelle construction ne pourrait pas s'étaler en logement sur le terrain existant mais elle pourrait effectivement se surélever sur une hauteur maximale de 12 mètres. Il s'agit de la densification maximale prévue par la loi ALLUR. Alors oui, il pourrait y avoir effectivement un petit peu plus de surface habitable qu'aujourd'hui mais ça n'aurait rien à voir avec le potentiel qui est actuellement celui de la parcelle dans sa totalité.

Madame MANGOT : très bien merci.

Pour rester dans le thème de l'ordre du jour, Monsieur le Maire évoque l'aménagement de 2 parkings : le parking des Mauniers et le parking du Laetitia.

Le parking des Mauniers : situé au sud du hameau, il est accessible par le vieux chemin de Hyères et par l'impasse des Sorbiers. Le hameau des Mauniers souffre depuis de nombreuses années d'un manque de stationnement et surtout d'une impossibilité pour les riverains de trouver du stationnement même à moyenne distance car la route est entièrement occupée par les voies de circulation et trottoirs. La situation est donc un peu chaotique quand on rentre chez soi le soir, il est difficile de trouver ne serait-ce qu'un mètre carré de place. Déjà avec Raymond Abrines, des solutions avaient été recherchées. Des terrains étaient disponibles à l'arrière du hameau, mais ces terrains ne nous appartenaient pas. Il a donc fallu en négocier l'achat à l'amiable avant d'aller en DUP. Les délibérations ont été votées lors du mandat précédent et ces terrains, nous sommes entrain de les acquérir. La transaction va se faire pour un peu plus de 550 000€ de coût total avec l'acquisition du foncier, l'aménagement du revêtement, de 28 places de stationnements et des réseaux. De quoi apporter un vrai confort aux riverains. Ce parking, on va essayer de lui donner une valeur d'exemple. De la même manière qu'on donne depuis le départ une impulsion qui vise à mieux respecter l'environnement, on ne va pas entièrement l'imperméabiliser. Sur le plan, il y a des bandes vertes qui sont en réalité des bandes végétalisées. Seules les bandes de roulement des voitures seront goudronnées. Il y aura également 4 réverbères solaires ainsi qu'une ou deux places réservées aux branchements pour les voitures électriques ; et bien sûr un stationnement pour les personnes

handicapées sera prévu en bordure de piétonnier pour accéder au hameau. Ce parking devrait pouvoir être livré au cours du deuxième semestre. Ce sera une belle amélioration du cadre de vie pour les habitants de ce hameau des Mauniers.

Monsieur le Maire rappelle qu'à la parution de la Loi ALLUR, la Municipalité avait décidé de diminuer le coefficient de construction dans le secteur des Mauniers. Le fait de revoir à la baisse ce coefficient de constructibilité sur toute la zone du hameau des Mauniers a permis d'apaiser ce secteur, ramenant ainsi les futures constructions au sud du hameau (aux alentours de ce parking) à seulement 8 villas au lieu des 80 logements prévus à l'origine. Cela a également permis de régler le problème de la sortie sur le vieux chemin du Hyères, déjà très emprunté, qui aurait très périlleuse.

Le parking dit « du Laetitia » :

Ce parking n'a pas de nom officiel ; on l'appelle ainsi car il borde la résidence du Laetitia. Ce sera d'ailleurs peut-être l'occasion de lui attribuer le nom d'un Farlèdois à qui on voudrait rendre hommage.

Monsieur le Maire montre sur l'écran la voirie qui sépare l'actuelle résidence du Laetitia de la résidence de la Tuilerie. Aujourd'hui, c'est une impasse. Les résidences donnent sur un parking qui est en impasse et on va ouvrir cette voirie pour améliorer le maillage dans notre village.

Pour l'instant on n'a pas encore décidé du sens de circulation. On a demandé à l'aménageur de réfléchir à la possibilité de faire un tronçon cyclable pour relier la rue Corporandy et le chemin de la Gare où il y a déjà des bandes de roulements installées. On va rajouter un stationnement supplémentaire puisqu'on va démolir la maison Demichelis. Tous les diagnostics sont en cours d'analyse notamment le désamiantage. On va aussi rajouter des espaces verts. Aujourd'hui ce parking est très minéral, il n'y a quasiment pas d'arbre, pas de végétalisation. Sur la partie centrale du parking, il y aura une bande plantée d'arbres qui va séparer les deux lignes de voitures et qui va permettre de donner un petit peu de fraîcheur.

Se pose également la question du choix du revêtement. On augmente la surface perméable par rapport à ce que nous avons, ce qui veut dire qu'on désimpermeabilise les sols ; on va ainsi dans le sens de ce qui nous est demandé par le SRADDET (Région). On pourrait peut-être faire plus mais parfois en voulant faire plus on fait moins bien. Il existe des revêtements en bitume perméable ou semi perméable :

- 1° Le problème c'est que si on laisse s'infiltrer des liquides, on peut laisser passer des hydrocarbures provenant des véhicules. Sur des surfaces aussi importantes, ça pourrait être problématique.
- 2° Ces revêtements sont par ailleurs beaucoup plus coûteux, ce qui remettrait en cause nos capacités d'investissement.
- 3° leur vieillissement est beaucoup moins bon et ces revêtements s'abîmeront plus vite qu'un revêtement classique.

Notre objectif est de rendre le meilleur service possible aux administrés. Voilà donc les pistes aujourd'hui. Il y aurait du côté de la rue de la gare une entrée et une sortie en sens unique, contrairement à la double entrée/sortie qui existe aujourd'hui, avec une sortie qui longerait le local de la salle des fêtes et qui permettrait de refaire aussi le passage piétons. Le référent de quartier nous a en effet signalé qu'aujourd'hui ce passage n'est pas suffisamment marqué et n'attire pas suffisamment l'attention des véhicules.

Avec la préemption de ce soir, la maison de la Tuilerie et ce parking, nous avons là la possibilité d'améliorer le cadre de vie dans ce quartier, en ajoutant du stationnement, un peu de verdure et de surface perméable, des opportunités pour créer des bancs, des espaces pour les 2 roues, tout en pensant évidemment à la circulation et à la sécurité des piétons.

L'aménageur ne manquera pas, bien sûr, de nous donner tous les détails pour pouvoir choisir le meilleur scénario.

Madame MANGOT pense que c'est effectivement une très bonne chose de refaire le passage piétons près de la salle des fêtes car il est très dangereux pour les enfants qui reviennent du gymnase. C'est également une très bonne chose de remettre des espaces verts et davantage de places dans le centre du village. Elle valide complètement tout ceci et tout ce qui a été pensé pour la sécurité dans notre village. « Bravo, très bien », conclut-elle.

Monsieur le Maire remercie Madame MANGOT, précisant que ces projets vont générer plus de 30 places supplémentaires sur le parking du Laetitia, et encore quelques-unes sur la prolongation de la Tuilerie.

Vote : UNANIMITE

La séance est levée à 18h05.

Suivent les signatures.