LA FARLEDE - Département du Var
République Française

AR Prefecture
083-218300549-20230627-DEL_2023_090_15-DE
Reçu le 28/06/2023

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 27 juin 2023

Date d'envoi des convocations – mercredi 21 juin 2023

Nombre de membres					
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Quorum exigé	Présents	Procurations	Qui ont pris part à la délibération
29	29	15	19	6	25

L'an deux mil vingt-trois, le vingt-sept du mois de juin, à dix-sept heures trente-cinq, 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 Monsieur Yves PALMIERI, Maire.

Présents :
M. Yves PALMIERI, Maire ;
Mme Sandrine ASTIER-BOUCHET, Mme Virginie CORPORANDY-VIALLON, Mme Anne-Laure EXCOFFON-JOLLY, M. Pierre HENRY, Mme Magali GINI, M. Alexis COLLET, Adjoints ;
Mme Micheline TÉOBALD, Mme Danièle LAMPIN, Mme Danielle JANIN, Monsieur Jean-Paul RUIZ, M. Jacques EVEN, Mme Josyane ASTIER, M. Marc CARDINALI, M. Jean-Louis VEBER, Mme Christine GUILLERAND-BOCCHECIAMPE, M. David MONIN, Mme Magali DALMASSO, M. Mohamed-Salah MOHAMED, Conseillers municipaux.

Avaient donné procuration :
M. Robert BERTI à Mme Micheline TÉOBALD, Mme Virginie VAILLANT à Mme Danièle LAMPIN, Mme Nadine GARINO à Mme Sandrine ASTIER-BOUCHET, M. Alex VIDAL à M. Pierre HENRY, M. Philippe VERSINI à M. Alexis COLLET, M. Lucas AUDIBERT à Mme Virginie CORPORANDY-VIALLON.

Absents excusés :
Mme Marie-France GERINI, M. Guy GENSOLLEN, M. Alain GUEIT.

Absents :
Mme Ludivine MANGOT.

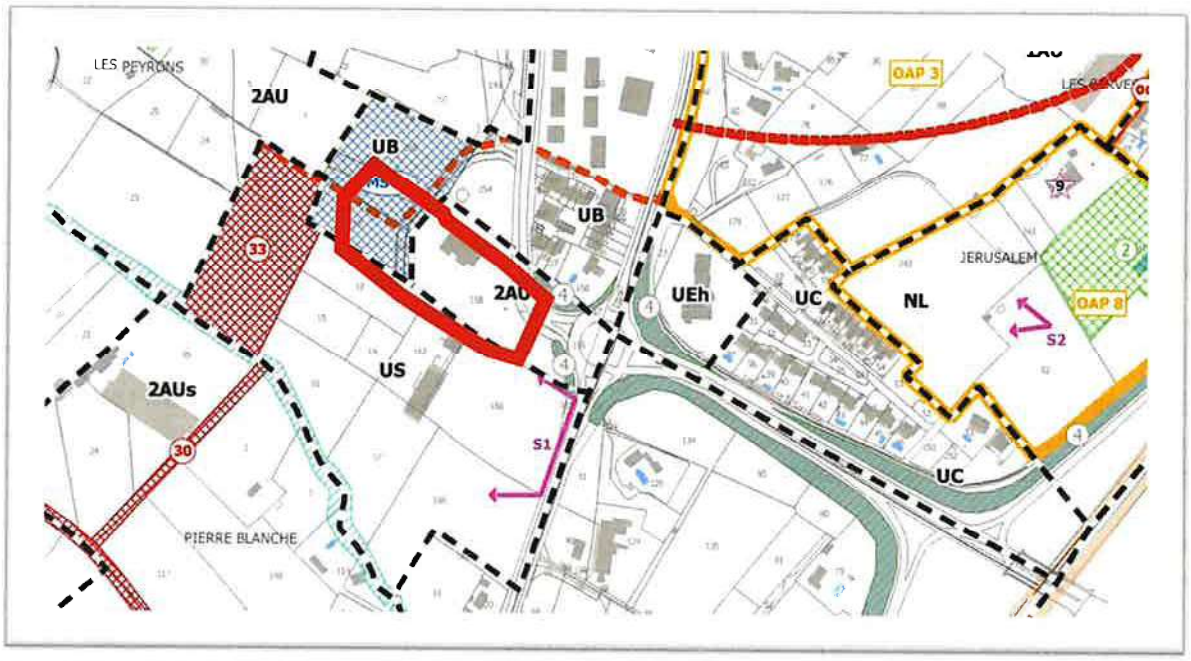
Mme Magali DALMASSO ayant été désignée secrétaire de séance,

15. N°2023/090 : Ouverture partielle à l'urbanisation d'une partie de la zone AU2 (parcelles AZ 158, 164 et 165) dans le cadre d'une modification à intervenir du PLU

Vu, le Code général des collectivités territoriales (CGCT), notamment son article L.2121-29,
Vu, le Code de l'urbanisme et notamment son article L.153-38,
Vu, la délibération n°2021/068 du Conseil Municipal du 1er juin 2021,
Vu, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Farlède révisé,
Vu, l'analyse des besoins sociaux de la Commune de 2018,

Considérant que la révision n°1 du PLU de la commune de La Farlède a été approuvée par délibération n°2021/068 du 1er juin 2021 ;

AR Prefecture
083-218300549-20230627-DEL_2023_090_15-DE
Reçu le 28/06/2023



I) Préambule

Considérant que le PLU traduit le projet d'aménagement global de la Commune et fixe en conséquence les règles d'utilisation des sols ; qu'il apporte une vision claire des enjeux et s'impose comme un document de référence pour toutes constructions ; qu'il évolue continuellement pour s'adapter aux besoins du territoire et à la traduction du projet politique porté par Monsieur le Maire ;

Considérant que la révision approuvée le 1er juin 2021 a permis de réaffirmer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;

Considérant que ce dernier prévoit notamment le la volonté d'« *assurer un parcours résidentiel aux farlédois, d'adapter l'offre en logements (typologie, localisation) en répondant aux besoins de toutes les populations, de favoriser une offre adaptée aux différentes populations et génératrice de mixité intergénérationnelle : familles, personnes âgées... ;* » dans son objectif N°2 de l'orientation N°1 ;

Considérant que, pour autant après deux ans d'application du document, les besoins du territoire tendent à se préciser et de nouvelles possibilités de construire doivent être étudiées ;

Considérant que l'évolution démographique et l'accélération du vieillissement de la population conduisent la Commune à envisager l'ouverture d'une partie de la zone 2AU prévue au PLU afin d'aller dans le sens de la création d'une nouvelle OAP (orientation d'aménagement et de programmation) dédiée au développement d'équipements permettant notamment de faciliter l'hébergement des séniors ;

Considérant que cette ouverture serait prévue par une modification n°1 du PLU révisé dont le lancement sera initié par un arrêté du Maire définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;

Considérant que l'article L. 153-38 du Code de l'urbanisme dispose cependant : « *lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement*

AR Prefecture
083-218300549-20230627-DEL_2023_090_15-DE
Reçu le 28/06/2023

public compétent ou du Conseil Municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. » ; que tel est l'objet de la présente délibération soumise au Conseil Municipal ;

II) Un besoin communal identifié et généralisé

Considérant que le diagnostic du territoire et l'analyse des besoins sociaux mettent en avant un besoin de création de logements spécifiques et dédiés aux personnes âgées ; et que les équipements présents sur le territoire ne permettent pas à ce jour de satisfaire complètement la demande ;

Considérant que le rapport de présentation du PLU précise que : « *Les choix des années à venir doivent contribuer à accueillir et à ancrer ces nouveaux habitants dans la vie communale, en privilégiant une mixité sociale et intergénérationnelle. C'est à cet objectif que répond la localisation des secteurs d'accueil résidentiel privilégiés à proximité du centre-ville, centre de vie regroupant les équipements, commerces et services. La diversité des formes urbaines proposées, notamment dans les OAP, doit aussi permettre des programmes de logements en locatif ou primo-accession qui répondent aux différents besoins d'un parcours résidentiel, et en quantité cohérente avec les besoins estimés.* » ;

Considérant que sur les trois équipements présents sur le territoire communal, un EPHAD, une résidence « séniors » et une résidence autonomie, il est à noter que les 20 lits de l'EPHAD « des Serves », sis chemin de la Font des Fabres, sont en cours de délocalisation sur demande de l'Agence régionale de Santé (ARS) ;

Considérant que l'analyse des besoins sociaux réalisée en 2018 vient préciser les évolutions à attendre en la matière :

Projection de l'évolution des générations âgées

Source : Insee, RP 2015 & Projections © Compas

	La Farlède					
	RP	Projections Compas				
	2015	2020	2025	2030	2035	2040
60-74 ans	1 578	1 680	1 640	1 670	1 780	1 850
75-84 ans	569	680	830	930	940	930
85 ans et plus	228	300	390	480	610	700
Total des 60 ans et plus	2 375	2 660	2 860	3 080	3 330	3 480
Ratio aidants/aidés	5,3	3,9	3,0	2,7	2,2	1,8

Si le vieillissement est déjà amorcé sur un territoire, un indice de vieillissement des générations âgées élevé indique que celui-ci sera encore plus important dans l'avenir, interrogeant ainsi l'offre de services de maintien à domicile mais aussi d'hébergement.

86 Analyse des besoins sociaux - © Compas novembre 2018

AR Prefecture
083-218300549-20230627-DEL_2023_090_15-DE
Reçu le 28/06/2023

III) Identification des capacités d'urbanisation

Considérant que la commune de La Farlède connait une évolution de sa population ; que, compte tenu de sa taille, elle ne dispose pas d'un potentiel foncier conséquent, mais organise quelques « poches » de développement sur des terrains en friches classées en zones AU strictes (en attente de projet) en continuité immédiate de la ceinture urbaine constatée ;

Considérant que l'évaluation des capacités d'urbanisation est assise sur les bases suivantes :

- Une première identification des secteurs pouvant accueillir de l'habitat ou des équipements au sein de zones urbaines : seules les zones UA, UAr, UAh, UB, UBc, UC et UCa peuvent être amenées à accueillir aujourd'hui de nouvelles constructions permettant du logement ou de l'hébergement.
- Une seconde analyse de l'ensemble des zones AU et notamment des zones AU alternatives (1AU au PLU) afin d'identifier les parcelles non encore concernées par des programmes de construction.

Considérant que la constitution de la ceinture urbaine nous conduit à constater l'absence de foncier d'une superficie suffisante permettant la réalisation d'opérations répondant au besoin décrit supra ;

Considérant que l'ensemble des zones 1AU sont couvertes par des OAP encadrant les possibilités de développement des secteurs concernés ; et que l'on note sur le territoire communal, de très faibles disponibilités foncières (commune de seulement 831,4 ha) au regard des projets déjà engagés notamment afin de répondre aux exigences de la loi SRU ;

Considérant que les zones 1AU et leurs secteurs s'ouvrent progressivement à l'urbanisation selon un calendrier étudié et précis permettant le financement des zones concernées et l'adaptation de l'ensemble des équipements publics induits par l'évolution démographique ;

Considérant que compte tenu de l'organisation de l'aménagement du territoire et sa mise en œuvre, seule une zone urbanisable sans modification du document de planification reste actuellement à développer, le secteur « Jérusalem- L'Auberte » constitutif de l'OAP n°3 du PLU en vigueur ;

Considérant que ce secteur est caractérisé par un foncier d'environ 6,7 ha à viabiliser ; que, compte tenu du calendrier envisagé supra et des contraintes communales (notamment budgétaires), il apparaît incontestable que l'ouverture d'un tel secteur n'est pas envisageable en l'état au regard des investissements divers et études nécessaires à son développement ;

Considérant que la réalisation de cette zone pourra raisonnablement s'envisager dès la finalisation des opérations d'aménagement déjà en cours déjà planifiées et inscrites au budget (secteurs de la centralité et de la Guibaude notamment) ;

Considérant qu'aujourd'hui ce secteur, au regard de sa taille et de sa situation, ne peut pas recevoir ce type de projet à court terme (terrains non viabilisés notamment) comme le démontre le niveau d'équipements apparaissant sur l'OAP organisant cette zone ;

AR Prefecture
083-218300549-20230627-DEL_2023_090_15-DE
Reçu le 28/06/2023

IV) Justification de l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU

Une localisation :

Les parcelles AZ **158, 164 et 165**

Un objectif :

Considérant que, comme rappelé ci-dessus, l'hébergement pour séniors doit faire l'objet d'une attention toute particulière ;

Considérant que la proximité d'une part de ces parcelles avec le réseau routier et d'autre part avec le centre-ville (10 minutes à pied de la mairie) et ses nombreux équipements font de ce site le lieu idéal pour le développement de ce type de réalisation ;

Annexe 15.2 : Plan de situation cadastrale

Une justification technique et financière à cette ouverture :

Considérant que le classement en zone AU stricte ou alternative dans le PLU trouve une partie de sa cohérence dans le souhait de maîtriser le besoin en équipements publics et leur financement sans impacter les finances communales ;

AR Prefecture
083-218300549-20230627-DEL_2023_090_15-DE
Reçu le 28/06/2023

Considérant que la nouvelle zone envisagée permettra la réalisation d'équipements et de constructions sur une zone desservie et à proximité des réseaux permettant la viabilité de la zone ;

(Cf. extrait de plans EU et AEP ci-dessous)

Une raison urbanistique et sociale :

Considérant qu'au regard de la volonté communale de créer des équipements de qualité, destinés aux séniors, s'intégrant aisément dans le contexte et le tissu urbain existants, il est à noter que plusieurs arguments nous amènent à penser que cette zone est idéale pour les réaliser :

- Proximité des axes routiers et autoroutiers
- Proximité d'équipements publics (stade, boulodrome...)
- Proximité des commerces et des différents services
- Mixité des typologies d'habitat en évitant une concentration trop importante des constructions
- Développement d'un parcours résidentiel cohérent et intégré.

Considérant qu'au surplus, il est à noter que la partie de la zone 2AU concernée est constitutive de l'entrée de ville communale et que sa mutation, au regard des droits à bâtir que la modification sera de nature à générer, permettra une amélioration paysagère significative et participera à l'amélioration du cadre de vie ;

AR Prefecture

083-218300549-20230627-DEL_2023_090_15-DE
Reçu le 28/06/2023

V) L'utilité de l'ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées

Considérant que le sens de cette délibération est de démontrer qu'un tel projet ne peut pas se réaliser dans des conditions équivalentes dans une autre zone déjà urbanisée de la Commune ;

Considérant que l'ensemble des zones 1AU ne sont pas encore urbanisables et ne peuvent s'ouvrir, en l'état, au regard des équipements à réaliser et à financer, les conditions de financement de l'aménagement d'ensemble de ces zones devant être mis en œuvre ;

Considérant que les zones U ne disposent pas de terrains ou parcelles équivalents permettant la réalisation du projet dans des conditions similaires ;

Considérant que de plus, il doit être rappelé ici que l'objectif de la Commune est de réaliser un équipement qualitatif et intégré permettant l'hébergement des séniors ;

Considérant que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sera encadrée et maitrisée par la mise en place d'une OAP permettant de préserver le secteur de programmations isolées et anarchiques et d'orienter les projets à réaliser ;

Considérant que les zones 1AU (1AUa et 1AUb) font l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble et que les capacités d'urbanisation des zones déjà urbanisées ne sont pas suffisantes pour répondre aux besoins de la Commune identifiés ci-dessus ;

Considérant que la faisabilité opérationnelle de la zone 1AU dénommée « Jérusalem- L'Auberte » ne peut être assurée à court terme ;

Considérant la justification de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU en entrée de ville sud-ouest telle que décrite ci-dessus,

Ouï l'exposé de Monsieur le Maire, et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal,

A L'UNANIMITÉ

- **Article 1 : APPROUVE** l'exposé qui précède,
- **Article 2 : APPROUVE** le principe d'une ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU en entrée de ville sud-ouest sur les parcelles AZ 158-164-165 pour permettre la réalisation des équipements décrits dans la présente délibération,
- **Article 3 : AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Le Maire,
Pour extrait certifié conforme,

COMMUNE DE LA CRAU 83260

Yves PALMIERI

AR Prefecture

083-218300549-20230627-DEL_2023_090_15-DE
Reçu le 28/06/2023

Voies et délais de recours :

La présente délibération, à supposer qu'elle fasse grief, peut faire l'objet :
- D'un recours pour excès de pouvoir dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou notification, devant le Tribunal administratif de Toulon. Cette demande pourra être assortie le cas échéant d'un référé-suspension (article L.521-1 du Code de justice administrative – CJA).
- Ou d'un recours gracieux et/ou demande préalable auprès des services de la Mairie.

Votre recours gracieux et/ou demande préalable donnera donc lieu à un examen par nos services. Il est à adresser à l'attention de Monsieur le Maire, Pôle Assemblées Affaires Générales Vie Locale, Hôtel de Ville, Place de la Liberté, BP 25, 83210 LA FARLEDE ; ou par voie électronique via le lien accessible ici : https://www.lafarlede.fr/contact . Votre interlocuteur sera M. Louis MAUBERT, Directeur du Pôle Assemblées Affaires Générales Vie Locale.

Si votre demande donne lieu à une décision explicite de rejet en deçà d'un délai de 2 mois à compter de sa réception par les services municipaux, vous disposerez d'un délai de 2 mois pour exercer un recours pour excès de pouvoir contre ladite décision à compter de sa notification (réception), devant le Tribunal administratif de Toulon. Cette demande pourra être assortie le cas échéant d'un référé-suspension (article L.521-1 du CJA).

Conformément aux termes de l'article R.421-7 du CJA, sauf les requérants qui usent de la faculté prévue par les lois spéciales de déposer leurs requêtes auprès des services du représentant de l'Etat ou de son délégué dans les arrondissements, les subdivisions ou les circonscriptions administratives, les personnes qui demeurent en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Mayotte, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna, en Nouvelle-Calédonie et dans les Terres australes et antarctiques françaises, et les personnes qui demeurent à l'étranger, disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement 1 et 2 mois pour saisir le Tribunal administratif de Toulon.

Coordonnées du Tribunal administratif de Toulon : 5 rue Racine, CS40510, 83041 TOULON CEDEX 09. Le Tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Certifié exécutoire compte tenu :
de la transmission en Préfecture du Var le : 28 JUIN 2023
et de la publication sur le site internet de la Commune le :
29 JUIN 2023
Pour le Maire, par délégation,

Louis Maubert,
Directeur de Pôle