AR Prefecture
083-218300549-20241126-DEL_2024_119-DE
Reçu le 28/11/2024

LA FARLEDE - Département du Var
République Française

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 26 novembre 2024

Date d'envoi des convocations – mercredi 21 novembre 2024

23. N°DEL_2024_119 – Secteur Mairie – Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUE (parcelles AZ 18, 19, 20 et 187) dans le cadre d'une modification à intervenir du PLU

Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Quorum exigé	Présents	Procurations	Qui ont pris part à la délibération
29	29	15	21	4	25

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-six du mois de novembre, à dix-sept heures trente-six, le Conseil Municipal de la commune de LA FARLÈDE, régulièrement convoqué, s'est réuni à l'espace associatif et culturel de La Capelle, salle du Conseil Municipal Mireille GAMBA, au nombre prescrit par la loi sous la présidence de Monsieur Yves PALMIERI, Maire.

Présents :
M. Yves PALMIERI, Maire
Adjoints : Mme Sandrine ASTIER-BOUCHET, M. Robert BERTI, Mme Virginie CORPORANDY-VIALLON, Mme Anne-Laure EXCOFFON-JOLLY, Mme Magali GINI, M. Pierre HENRY, M. Alexis COLLET, M. Jacques EVEN
Conseillers Municipaux : Mme Micheline TÉOBALD, M. Jean-Paul RUIZ, Mme Nadine GARINO, M. Guy GENSOLLEN, M. Alex VIDAL, Mme Josyane ASTIER, M. Marc CARDINALI, M. Jean-Louis VEBER, M. David MONIN, Mme Magali DALMASSO, Mme Danielle JANIN, M. Mohamed-Salah MOHAMED
Avaient donné procuration : Mme Marie-France GERINI à Mme Josyane ASTIER, M. Phillipe VERSINI à Monsieur le Maire, Mme Virginie VAILLANT à Mme Micheline TÉOBALD, Mme Christine BOCCHECIAMPE à M. Jacques EVEN.
Absents excusés : Mme Danièle LAMPIN, M. Alain GUEIT.
Absents : Mme Ludivine MANGOT, M. Lucas AUDIBERT.

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 la délibération n°2024/042 du Conseil municipal du 14 mai 2024 ;
VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Farlède révisé et modifié ;

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 ;
Considérant que la modification n°1 du PLU de la Commune a été approuvée par délibération n°2024/042 du 14 mai 2024 ;

I) Préambule
Le PLU traduit le projet d'aménagement global de la Commune et fixe en conséquence les règles d'utilisation des sols. Il apporte une vision claire des enjeux et s'impose comme un document de

AR Prefecture
083-218300549-20241126-DEL_2024_119-DE
Reçu le 28/11/2024

référence pour toutes constructions. Il évolue continuellement pour s'adapter aux besoins du territoire et à la traduction du projet politique porté par l'équipe municipale.

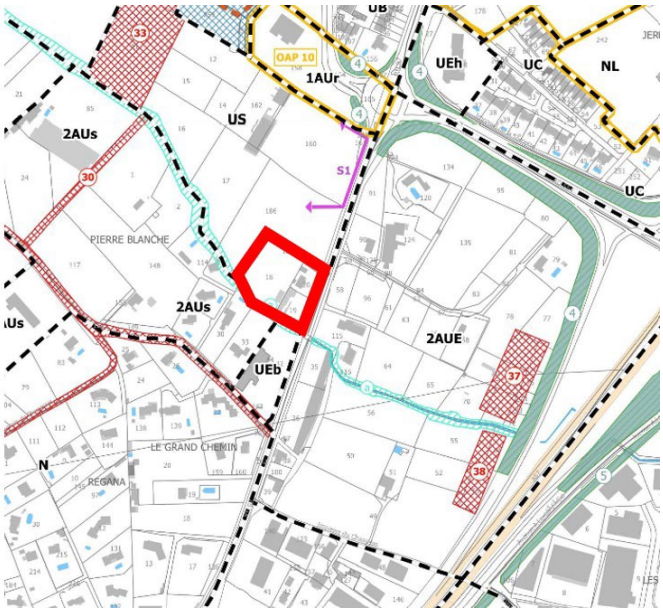
La révision approuvée le 1er juin 2021 a permis de réaffirmer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Ce dernier prévoit dans son objectif n°2 de l'orientation n°2 notamment de :

- « conforter l'attractivité des zones d'activités en promouvant un urbanisme économique durable » ;
- « organiser le développement de la zone d'activité des Pioux ».

Après presque 4 ans d'application du document, les besoins du territoire tendent à se préciser et de nouvelles possibilités de construire doivent être étudiées. Le PLU prévoit la requalification des zones d'activités existantes et une extension mesurée.

La zone 2AUE est une zone à vocation économique après évolution du PLU. Un terrain d'ores et déjà urbanisé (maison d'habitation avec jardin) d'une superficie de 5 160 m² actuellement classé en zone 2AUE a été identifié comme pouvant faire l'objet d'un renouvellement permettant un projet économique.

La Commune envisage l'ouverture à l'urbanisation de ce terrain en zone 2AUE permettant in fine le renouvellement de ce site en entrée de ville. Cette ouverture serait encadrée par une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) dédiée au développement d'une activité tertiaire. Ce terrain implanté le long de la RD 97 ne nécessite pas d'aménagements ou d'équipements publics particuliers. Des orientations doivent être imposées permettant de maitriser sa constructibilité, son accès et son intégration paysagère.



AR Prefecture
083-218300549-20241126-DEL_2024_119-DE
Reçu le 28/11/2024

L'ouverture serait prévue au travers d' une modification n°2 du PLU révisé dont le lancement sera initié par un arrêté du Maire définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation.

L'article L. 153-38 du Code de l'urbanisme dispose cependant que: « *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 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.* ».

Tel est l'objet de la présente délibération soumise au Conseil Municipal.

II) Un besoin communal identifié et généralisé

La zone d'activités existante sur la Commune est d'ores et déjà saturée et ne dispose plus de foncier à vendre permettant la construction de nouveaux sièges d'activités. Les disponibilités foncières constructibles du territoire ne permettent pas à ce jour de satisfaire la demande. Elle se renouvelle peu à peu au regard des attentes législatives.
Afin d'accompagner et de poursuivre la dynamique existante ainsi que la création d'emploi sur le territoire, les terrains en zone 2AUE doivent peu à peu faire l'objet d'aménagements permettant une constructibilité adaptée.

Le rapport de présentation du PLU précise que :

- « *La seule zone de développement identifiée est celle des Pioux (zone 2AUE), à dominante économique.* »
- « *La zone des Pioux, inscrite dans les zones de développement économique du SCoT, est la dernière réserve foncière économique de la commune, positionnée de façon avantageuse, à la fois en vitrine sur l'A 57 et en entrée de ville (zone 2AU). Son aménagement pourra servir de référence pour le renouvellement souhaité des autres zones économiques.* »

Le manque de disponibilité foncière à proximité immédiate des entreprises existantes pousse les porteurs de projets à s'étendre sur d'autres communes avoisinantes générant davantage de flux.

Le terrain susmentionné a fait l'objet d'un appel à manifestations d'intérêt (AMI) de la part de la Communauté de Communes de la Vallée du Gapeau (CCVG) permettant de choisir un projet conforme aux attentes de la CCVG et de la Commune sur ce secteur.

III) Identification des capacités d'urbanisation

L'évaluation des capacités d'urbanisation sur le volet économique est assise sur les bases suivantes :

- Une première identification des secteurs pouvant accueillir des activités économiques ou des équipements **au sein des zones urbaines** : seules les zones UE, UEa, UEb, UEc, UEd et UEh peuvent être amenées à accueillir aujourd'hui de nouvelles constructions permettant des

AR Prefecture
083-218300549-20241126-DEL_2024_119-DE
Reçu le 28/11/2024

activités économiques. La constitution de la ceinture urbaine nous oblige à constater le manque de foncier permettant la réalisation d'opérations répondant aux enjeux économiques du territoire ;

- Une seconde analyse la zone 1AUE afin d'identifier les parcelles non encore concernées par des programmes de construction. La zone à urbaniser 1AUE est couverte par l'OAP Bec de Canard (4,1 hectares) encadrant les possibilités de développement du secteur concerné. En dehors de cette OAP en cours de réalisation progressive, on note qu'il n'y a aucune autre zone à urbaniser ouverte à la construction (Commune de seulement 831,4 ha) au regard des projets déjà engagés notamment afin de répondre aux demandes des investisseurs privés et de la dynamique économique attractive de la ZI Toulon Est;

L'ouverture à la l'urbanisation de la totalité de la zone 2AUE des Pioux caractérisée par un foncier de plus de 10 ha ne peut être envisagée pour le moment compte tenu des contraintes notamment techniques et budgétaires. En effet, l'ouverture à l'urbanisation d'un tel secteur nécessite des études longues, complexes et chronophages ainsi que de lourds investissements (études de conception, travaux de viabilisation…). Le développement de cette zone pourra raisonnablement se planifier dès la finalisation des opérations d'aménagement déjà en cours ou planifiées et inscrites aux budgets communaux et intercommunaux et fera ainsi l'objet d'une future évolution du PLU.

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

Une localisation : Les parcelles AZ 18, 19, 20 et 187.

Contexte :

Ces parcelles sont destinées à être cédées afin de permettre le déploiement d'une activité permettant le développement économique du secteur communautaire relevant de sa compétence. Dans un souci

AR Prefecture
083-218300549-20241126-DEL_2024_119-DE
Reçu le 28/11/2024

de transparence, la CCVG a sollicité l'ensemble des investisseurs intéressés par ces parcelles dans le cadre d'un AMI. C'est finalement sur une opération d'activité tertiaire que le choix s'est porté.

Un objectif :
La proximité d'une part de ces parcelles avec le réseau routier et d'autre part avec le centre-ville, situé à moins de 15 minutes à pied de la mairie et ses nombreux équipements et commerces, font de ce site le lieu idéal pour le développement d'une activité tertiaire.
Une justification technique et financière à cette ouverture :
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, car le terrain susmentionné permettra la réalisation de constructions ne nécessitant pas d'aménagements ou d'équipements complexes.

Une raison urbanistique et sociale :
L'ouverture à l'urbanisation de ce terrain de 5 160 m² serait bénéfique pour la Commune au regard :

- De la proximité des axes routiers et autoroutiers ;
- De la proximité d'équipements publics ;
- De la proximité des commerces et des différents services ;
- De la maitrise des flux liés à une activité tertiaire ;
- De la création d'emploi générée.

Au surplus, il est à noter que la partie de la zone 2AUE 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 en cohérence avec la destination de la zone. En effet le terrain comporte à ce jour une maison vieillissante et un terrain à l'arrière laissé en friche.

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

- La zone 1AUE est déjà en cours de réalisation pour permettre de nouvelles constructions ;
- Aucun potentiel constructible équivalent n'existe au bord de la RD 97 ;
- Les zones U et 1AUE ne disposent pas de terrains ou parcelles équivalentes permettant la réalisation du projet dans des conditions similaires ;

Il doit être rappelé ici que l'objectif de la Commune et de la CCVG est de réaliser une construction qualitative et intégrée permettant la création de locaux tertiaires associés à des flux modérés.

AR Prefecture
083-218300549-20241126-DEL_2024_119-DE
Reçu le 28/11/2024

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 sur ces terrains.

Considérant que la zone 1AUE fait déjà l'objet d'une réalisation progressive du secteur de Bec de Canard et que les capacités d'urbanisation des zones déjà urbanisées ne sont pas suffisantes pour répondre aux besoins identifiés ci-dessus ;
Considérant que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE des Pioux ne peut être assurée à court terme ;
Considérant l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUE ne nécessitant pas de travaux publics d'envergure est justifié ;

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 2AUE en entrée de ville sud-ouest sur les parcelles AZ 18, 19, 20 et 187 pour permettre la réalisation du projet décrit dans la présente délibération ;
- **ARTICLE 3 : CHARGE** Monsieur le Maire ou son représentant de l'exécution de la présente délibération.

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 : 28/11/2024

et de la publication le : 28/11/2024

P/O Le Maire
Par délégation

Louis MAUBERT
Directeur de Pôle

AR Prefecture

083-218300549-20241126-DEL_2024_119-DE
Reçu le 28/11/2024

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

Le Maire,
Pour extrait certifié conforme,
Yves PALMIERI

Signé électroniquement le 28/11/2024
Par Yves PALMIERI

Signature numérique de Yves PALMIERI
Elus
Le 28/11/2024 09:28:56