

DCM DU 6 OCTOBRE 2008

22) Révision simplifiée du POS en vue de l'implantation d'un centre commercial

22.1 – EXPOSE :

La Commune de FAYENCE, qui affiche depuis plusieurs mois une volonté de politique de l'habitat axée sur les actifs et qui veut mettre tout en oeuvre pour fidéliser sa population à travers l'offre de services publics (restauration scolaire, accueil périscolaire, accueil petite enfance, ALSH, ...) mais aussi à travers l'offre de services commerciaux (maintien des petits commerces en centre village, développement des marchés hebdomadaires...) est dotée, en bas du village, d'un seul équipement de type grande surface à dominante alimentaire. Cet équipement commercial dont les accès sont peu commodes, voire dangereux, ne peut s'étendre sur les lieux mêmes de son existant considérant l'urbanisation très accentuée du quartier, le caractère résidentiel de proximité et l'habitat résidentiel sur la parcelle limitrophe en cours de règlement.

D'autre part, ce besoin d'extension de la surface de vente complétée par une multiplication de l'offre commerciale via une galerie marchande, est vital pour maintenir la compétitivité de cette moyenne surface face aux grandes enseignes et discounts du canton.

La nouvelle implantation de la zone commerciale, en entrée de ville côté Est, toujours au bas du village, proche de la zone UB, s'inscrit dans le cadre du futur PLU qui préconisera un développement de l'urbanisation en fonction de l'aménagement de la RD 19 par le Conseil Général du Var qui s'étend de l'entrée de la ville jusqu'au carrefour de la gare et qui passe notamment par la création de trottoirs et de bandes multifonctionnelles.

D'autre part, le projet d'extension des services techniques communaux concourt à l'intégration du bâti commercial à venir.

Enfin, cette implantation répond à la mixité sociale des consommateurs car proche des habitations à loyer modéré (HLM), du village accessible notamment par cheminement piétonnier, et de tout le tissu urbain périphérique.

Cette extension sera aussi l'occasion d'aménager l'entrée de ville côté Est, conformément aux prescriptions de l'article L 111-1-4 par la définition d'un projet urbain prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages. Ce projet passera notamment par l'aménagement d'un carrefour giratoire, en concertation avec le Département du Var, permettant d'assurer le meilleur accès à la future zone commerciale.

Cette opération présente un caractère d'intérêt général qui est accentué par le fait qu'elle :

- Permettra d'aménager l'entrée de ville.
- Maintiendra une activité commerciale de proximité
- Apportera les conditions nécessaires au développement des activités économiques et de l'emploi local en conservant les 50 emplois actuels et en les majorant de 30 emplois à l'année plus 20 saisonniers
- S'inscrira dans une démarche de développement durable

Monsieur le Maire fait savoir que l'avant projet sommaire d'implantation de la surface commerciale et de son insertion dans le paysage fayençois a été étudié avec toute l'attention voulue par la Commission d'Urbanisme qui, réunie le 24.09.2008, a émis un **AVIS TRES FAVORABLE** sur le projet présenté.

Ainsi, cette opération nécessite une révision simplifiée du plan d'occupation des sols, afin d'adapter précisément et dans les meilleurs délais, le document local d'urbanisme à l'opération d'intérêt général. Il est donc proposé au conseil municipal de prescrire **la révision simplifiée du plan d'occupation des sols** en vue de la réalisation de cette opération d'intérêt général.

En application des dispositions de l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, il convient d'ouvrir une large concertation qui portera sur la révision simplifiée du plan d'occupation des sols.

1- En ce qui concerne les objectifs poursuivis :

La révision simplifiée du plan d'occupation des sols dans le secteur de « Malvoisin » comprenant les parcelles cadastrées section **D n° 93 – 94 - 1065**, tend à :

- aménager l'entrée de ville ;
- développer une urbanisation en cohérence avec le futur PLU, l'aménagement de la RD 19 et avec le développement durable ;
- maintenir et à développer des activités économiques de proximité et de l'emploi.
- répondre aux besoins des consommateurs.

24

2- En ce qui concerne les modalités de la concertation :

Dans le but d'offrir les meilleures garanties de transparence à la définition des options fondamentales du plan d'occupation des sols sur le secteur, il est proposé d'ouvrir, à compter de la présente délibération, une très large concertation avec toutes les personnes intéressées.

En effet, il convient d'associer les habitants de la commune, les associations locales et les autres personnes concernées à la définition des grandes orientations du plan d'occupation des sols.

Cette concertation vise à une information constante des personnes intéressées sur le contenu des documents d'urbanisme pendant toute la durée de leur élaboration afin que chacun puisse exprimer ses avis et propositions.

Il est proposé au Conseil Municipal que cette phase de concertation prenne les formes suivantes :

- Publication de la délibération conformément aux dispositions des articles R 123-24 et R 123-25 du Code de l'urbanisme.

- Publication de la délibération sur le site Internet de la commune

- Publication de la délibération dans le magazine communal Fayence Mag

-

Mise à disposition en mairie d'un dossier des études en cours, avec mise à jour du dossier **jusqu'à ce que le Conseil Municipal tire le bilan de la concertation.**

- Mise à disposition en mairie aux heures ouvrables d'un cahier destiné aux observations du public.

- Une réunion publique.

- La durée de la phase de concertation ne pourra pas être inférieure à un mois.

- A l'issue de cette concertation, Monsieur le Maire en présentera le bilan devant le Conseil Municipal qui en délibérera avant que le dossier ne soit mis à la disposition du public en mairie.

22.2 – DEBATS :

• Monsieur le Maire explique qu'il s'agit en fait de l'enseigne SUPER U qui souhaite absolument rester sur le territoire fayençois, alors que nombre de sociétés se sont déjà expatriées. C'est un projet structurant, un véritable point d'ancrage et de relance de l'économie locale. Diverses boutiques viendraient compléter l'offre commerciale, le giratoire serait pris en charge financièrement par l'enseigne.

D'autre part, l'accent sera mis sur l'insertion dans le paysage, tant au niveau de l'architecture, de l'aspect extérieur qu'au niveau des différents points de vue du bas du village comme du haut du village.

• Monsieur le Maire fait savoir que la situation actuelle de l'unique station d'essence est en sursis jusqu'en 2010 et que faute de mise aux normes par des équipements coûteux, elle pourrait être vouée à la fermeture. Ainsi, si les Etablissements PELASSY ne pouvaient se maintenir, car il n'est pas question d'une concurrence sur le même territoire, l'enseigne a prévu l'emplacement d'une station

service.

- Dans le cas contraire, cet emplacement pourra être dédié à une station de lavage par exemple.
- Monsieur ABT s'étonne toutefois des travaux d'extension engagés tout récemment par SUPER U.
- Monsieur le Maire répond que cet agrandissement ne représente qu'une solution provisoire pour s'adapter à la concurrence qui sévit dans le canton.
- Monsieur ABT s'interroge sur le devenir de l'emprise actuelle du supermarché.
- Monsieur le Maire fait savoir, que pour le moment, la libération de l'espace n'a pas fait l'objet d'une réflexion profonde mais qu'il reste très attentif. Il pense qu'un projet économique pourrait s'implanter à la place comme un pôle santé considérant que les acteurs de ce secteur se sont échappés de FAYENCE.
Une concertation avec le gérant de SUPER U est prévue dans ce sens.
Monsieur le Maire reste optimiste sur le devenir de ce foncier dans l'intérêt communal.

22.3 – DECISION :

Le Conseil Municipal ouï l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré A L'UNANIMITE

- Vu, le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.123-13, L.123-19 et L.300-2 ;
- Vu la loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003 ;
- Vu la loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbains n°2000-1208 du 13 décembre 2001 et ses décrets d'application ;
- Vu le plan d'occupation des sols approuvé par délibération du 28.08.1991

25

Article 1 : **PRESCRIT la révision simplifiée du plan d'occupation des sols approuvé de la commune de FAYENCE** pour la mise en oeuvre d'une opération d'intérêt général sous forme de zone d'activités commerciales.

Article 2 : **APPROUVE** les objectifs ci-dessus définis.

Article 3 : **DECIDE** d'organiser la concertation selon les modalités susvisées.

Article 4 : **DIT** qu'à l'issue de la phase de concertation, le conseil municipal délibérera après que Monsieur le Maire en aura présenté le bilan devant le conseil municipal.

Article 5 : **DIT** que la présente délibération sera notifiée conformément aux dispositions des articles L. 123-6, L.

121-4 et L. 121-5 du Code de l'urbanisme, par lettre recommandée avec accusé de réception à :

- * Monsieur le Préfet.
- * Monsieur le Président du Conseil Régional.
- * Monsieur le Président du Conseil Général.
- * Monsieur le Président de la Communauté de Communes.
- * Monsieur le Président du Syndicat Mixte du Vol à Voile.
- * Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie.
- * Monsieur le Président de la Chambre des Métiers.
- * Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture.
- * Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement
- * Messieurs/Mesdames les Maires des communes limitrophes.
- * Messieurs les Présidents des associations agréées de protection de l'environnement et aux associations d'usagers agréées.
- * Messieurs les Représentants des organisations professionnelles directement intéressées.

Article 6 : **DIT** que la présente délibération sera affichée un mois en mairie et publiée conformément au Code de l'urbanisme

Article 7 : **DIT** que la présente délibération fera l'objet d'une mention insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département.

? Article 8 : La présente délibération sera transmise au représentant de l'Etat.

57/67. Révision simplifiée du POS. Prorogation Jusqu'en 2010

Prorogation jusqu'en 2010 de la possibilité d'effectuer des révisions simplifiées de POS.

La mesure, initialement insérée par amendement dans le projet de loi ENL (Engagement national pour le logement), a été votée par amendement dans la loi sur la recherche, en raison de l'urgence à prolonger le délai de recours à cette procédure.

Texte extrait de la loi :

Dans le quatrième alinéa b de l'article L. 123-19 du Code de l'urbanisme, la date : « 1er janvier 2006 » est remplacée par les mots : « 1er janvier 2010 sous réserve, lorsque le plan répond aux conditions définies par le 4° de l'article L. 121-10, de l'application de la procédure prévue aux articles L. 121-11 et suivants, ».

Loi de programme n° 2006-450 du 18 avril 2006 pour la recherche, J.O n° 92 du 19 avril 2006 page 5.820, NOR : MENX0500251L

procédure de révision d'un POS

16 septembre 2008

L'article L. 123-13 du Code de l'urbanisme (alinéa 5) prévoit, certains cas, une procédure de révision simplifiée. En effet, il dispose que :

« Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, **présentant un intérêt général** notamment pour la commune ou toute autre collectivité ou lorsque la révision a pour **objet la rectification d'une erreur matérielle**, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables **à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de**

développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance. »

Cette dernière disposition n'exclut donc pas le cas d'une seule parcelle sous réserve du respect du PADD et de l'absence de graves risques de nuisance.

Initialement prévue jusqu'en 2006, la procédure de révision simplifiée a été prorogée jusqu'au 1er janvier 2010 par la [loi n°2006-450 du 18 avril 2006](#) (art. 39, IV).

La procédure de révision simplifiée est précisée par l'article R. 123-21-1 du Code de l'urbanisme.

Article R 123-21-1 du code de l'urbanisme

Lorsqu'il décide d'engager une procédure de révision simplifiée en application du huitième alinéa de l'article L. 123-13, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent saisit le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public qui délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L. 300-2.

Le débat prévu à l'article L. 123-9 peut avoir lieu au cours de la même séance lorsque la révision implique de changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable.

L'examen conjoint des personnes publiques associées a lieu, à l'initiative du maire ou du président de l'établissement public, avant l'ouverture de l'enquête publique. Lorsqu'une association mentionnée à l'article L. 121-5 demande à être consultée, son président adresse la demande au maire ou au président de l'établissement public.

Le projet de révision simplifiée, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique par le maire ou par le président de l'établissement public dans les formes prévues par les articles R. 123-7 à R. 123-23 du code de l'environnement. Le maire ou le président de l'établissement public exerce les compétences attribuées au préfet par les articles attribuées au préfet par les articles R. 123-7, R. 123-8, R. 123-13, R. 123-14, R. 123-18 et R. 123-20 à R. 123-23 de ce code.

La délibération qui approuve la révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application du sixième alinéa de l'article L. 300-2.

■ conseil municipal

Un nouveau centre-ville se dessine

Le conseil municipal, réuni lundi dernier à la salle du maire, Jean-Luc Faivre, a été, de fait, de plusieurs participants. « Le conseil a été associé aux décisions en place, au-delà des élections ». L'ordre du jour prévoyait de nombreux points importants : attribution de gérance de commerce, logements communaux, personnel communal, acquisitions locales, politique de l'habitat, acquisition d'immeuble, convention PACT-ARM, révision du POS pour les grands chantiers.

« Révision simplifiée du POS : elle est envisagée et une collabo-

ration d'un centre commercial, « en attendant à cause qu'il y a eu un changement au siège ou au droit de la RD 19, quartier Malvoisin face à Saint-Eloi ». On va essayer un nouveau centre ville au pied de l'église avec une galerie marchande, un magasin à la charge des artisans, et des espaces verts », expliquent les élus.

« Club-house « Smash » : Les personnes intéressées par la reprise du club-house doivent se faire connaître dès maintenant en mairie.

« Logements communaux : neuf logements sociaux ont été attrib-

ués, avec une volonté de les occuper et de s'appuyer à une politique d'habitat positive ». Toutefois, un petit problème de sécurité de nous avec un des logements, situé en haut de la mairie.

« Personnel communal : pour la première fois, la Ville prend des personnes en contrat d'apprentissage (en formation 2 ans de DUT réseaux et télécommunication à IUT de Toulon).

« Acquisition foncière : Elle concerne un terrain de 2370m² pour faire les ateliers municipaux pour extension de ces ateliers, « sauf préemption de la SAEE ».

« Habitat : une politique locale de l'habitat a été définie afin de réaliser des locaux accessibles aux actifs et répondant à la mobilité sociale. Toutefois, la mairie rappelle que 8 logements avaient été prévus au 5^{ème} conseil municipal qui n'a pu aboutir suite à l'opposition de riverains.

« Immeuble Bonnelond : une étude de faisabilité a été entreprise sur un petit immeuble (au demeurant en assez mauvais état) au quartier La Bonnelond, en prévision de la préemption de celui-ci. Il pourrait s'agir, selon le projet municipal, de la création de 13 à 14

« T2 », assortis de 23 places de parking, 23 places locales pour résoudre les problèmes de stationnement.

« PACT-ARM : le renouvellement de la convention avec le maire perché tend à réaliser un nouveau périmètre d'investissement. Des aides supplémentaires à ce qu'elles étaient jusqu'ici pourraient entraîner une réelle volonté d'incitation au renouvellement du centre-ville par les propriétaires.

J. H.

1 - La police municipale est plus à l'écoute.