

Commune du THORONET

Place Sadi Carnot - 83340 LE THORONET

Tel : +33 (0)4 94 73 87 11 : Fax : +33 (0)4 94 60 10 57

Mail : contact@lethoronet.fr



MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DU THORONET



0. PIÈCES DE PROCÉDURE

Dates :

PLU approuvé par DCM du 06/03/2020

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée par DCM du 05/09/2022

Modification de droit commun n°1 du PLU approuvée par DCM du 19/12/2022

Modification de droit commun n°2 du PLU prescrite par AM du 14/05/2024

DCM : Délibération du Conseil Municipal - AM : Arrêté Municipal

SAISINE DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES - JANVIER 2025



POULAIN URBANISME CONSEIL

223 ch du Malmont-Figanières, 2bis Les Hauts de l'Horloge, 83300 DRAGUIGNAN

Email : contact@poulain-urbanisme.com

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DU THORONET**

N° 2024/47

Nombre de Conseillers : 19

Présents : 14

Pouvoirs : 2

L'an deux mille vingt-quatre et le six mai, le Conseil Municipal de la commune de LE THORONET, dûment convoqué le deux mai, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Madame le Maire, VIORT Marjorie.

PRESENTS : VIORT Marjorie, Maire, BERNARD Alexandre, GEOFFROY Franck, HELY Nadège, TERMES France, Adjoints ; BECCARIA - DEHEN Lara, DIEVART Sabrina, DUMAINE Véronique, GIROD JOUFFROY Sébastien, JEAN-ELIE Fabrice, LEBORGNE Marc, LEBORGNE Sylvie, NEYRET Magali, SATORI Angélique.

Absents et excusés :

HENRI Mylène (pouvoir à TERMES France),

THONET – BOONS Annick (pouvoir à GEOFFROY Franck),

BIELLE Laurent,

BESSONE Éric,

PASQUIER Catherine.

Objet : Délibération motivée du Conseil Municipal justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

EXPOSÉ de Madame LE MAIRE

La commune du Thoronet dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 06/03/2020. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 05/09/2022 et d'une modification de droit commun n°1 approuvée le 19/12/2022.

Au PLU en vigueur, le seul supermarché de la Commune (anciennement Relais des Mousquetaires) est inscrit en zone économique Ux, au droit du boulevard du 17 août 1944 (RD 79).

Depuis la fermeture de ce commerce, indispensable à la population locale, différents repreneurs se sont rapprochés de la Commune. Si l'emplacement convient et le parking alentour suffisant, il manque un espace suffisant pour installer une station de services. Or, la présence de pompes à essence est une condition indispensable pour tout projet de reprise. De plus, ce serait un réel atout pour la Commune et la réponse à un réel besoin des habitants et visiteurs.

Localisation du potentiel urbanisable en zones U et 1AU

Zone	Superficie	Destination principale	Potentiel au sein de l'enveloppe agglomérée	Potentiel en extension d'urbanisation	Total
UA - Le village	4,67	Mixte	0,00	0,00	0,00
UB - Ouest	20,50	Logement	2,11	0,00	2,11
UB - Est	3,36	Logement	0,55	0,00	0,55
UB1 - Nord	15,30	Logement	3,89	0,00	3,89
UC - Route de Lorgues	16,97	Logement	1,93	0,00	1,93
UC - Ch Belle barbe	3,13	Logement	1,33	0,00	1,33
UC - Ch Pré Long	4,90	Logement	2,03	0,00	2,03
UC - Ch de la Bourgade	10,02	Logement	2,84	0,00	2,84
UC1 - Route du Cannet	6,21	Logement	0,79	0,00	0,79
UE - Route de l'Abbaye	0,19	Aménagements publics	0,00	0,19	0,19
UE - Rue des Hubacs	4,92	Aménagements publics	0,00	4,64	4,64
UE - Nord du village	2,71	Aménagements publics	0,84	0,00	0,84
UX - Sud du village	2,43	Economique	0,00	0,00	0,00
1AUa - Ouest du village	1,74	Logement	0,00	1,68	1,68
1AUc - Sud du village	0,61	Mixte	0,00	0,45	0,45
Total	97,66		16,31	6,96	23,27

Les deux parcelles situées dans la zone à urbaniser 2AU présentent en outre la meilleure faisabilité opérationnelle puisqu'elles se situent face au supermarché existant et qu'elles sont déjà aménagées. Tout autre projet nécessiterait le déplacement du supermarché d'où un impact foncier d'importance.

La configuration des zones urbaines (densité des logements, accès et/ou éloignement du réseau viaire principal) rend par ailleurs impossible l'implantation d'un supermarché (nuisances pour le voisinage, accès peu pratique, perte de visibilité commerciale, etc.).

Seules les deux zones 1AU pourraient accueillir un projet de supermarché avec une station-service mais elles présentent un enjeu paysager majeur (la zone 1AUc offre une vue vers le village depuis la RD 77 et la zone 1AUa constitue l'entrée de ville depuis le nord). De plus, autoriser un centre commercial et sa station-service dans une de ces deux zones 1AU consommerait effectivement des jardins, des friches, des terrains agricoles ou naturels alors que le site retenu est d'ores et déjà anthropisé.

AR Prefecture

083-218301364-20240506-2024_47-DE
Reçu le 13/05/2024

Enfin, le site retenu permet la réhabilitation du commerce existant (lutte contre la vacance des locaux commerciaux) alors qu'un nouvel établissement construit en zone 1AU créerait *de facto* un bâtiment vacant à longs termes.



Vue sur la zone 1AUa en entrée de ville



Vue sur la zone 1AUc non retenue (en rouge) et sur le site retenu en zone 2AU (en bleu)

A L'ISSUE DE L'EXPOSE.

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L. 2121-29 ;

Vu l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 06/03/2020, objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 05/09/2022 et d'une modification de droit commun n°1 approuvée le 19/12/2022 ;

Considérant que les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle de projets dans ces zones justifient l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU ;

Considérant que la localisation des deux parcelles en zone 2AU, en continuité de la zone Ux et du commerce existant la zone AUS, et que leur superficie justifient la faisabilité opérationnelle de l'opération (création d'une station services et refonte des aménagements publics)

Considérant le caractère déjà urbanisé de la zone 2AU à déclasser (sur environ 0,17 ha)

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal DECIDE :

ARTICLE PREMIER : d'ACTER de la justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU pour permettre la création d'une station-service et ainsi la réouverture d'un supermarché sur la commune.

ARTICLE DEUXIEME : d'AUTORISER Madame le Maire à engager une modification du PLU qui aura pour objet l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU.

ARTICLE TROISIEME : d'AUTORISER Madame le Maire à signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant la modification du PLU.

ARTICLE QUATRIEME : de SOLLICITER auprès l'Etat, pour les dépenses liées à la modification du PLU, une dotation, conformément à l'article L. 132-15 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE CINQUIEME : de DIRE que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes, seront inscrits au budget de l'exercice considéré.

ARTICLE SIXIEME : de DIRE que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet du Var et notifiée :

- Aux présidents du Conseil régional Sud Provence Alpes Côte d'Azur et du Conseil Départemental du Var ;
- Au président de la Communauté de Communes Cœur de Var
- Aux présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers, de la Chambre d'Agriculture ;
- Aux communes limitrophes.

AR Prefecture

083-218301364-20240506-2024_47-DE
Reçu le 13/05/2024

Adopté à l'unanimité

Ainsi délibéré, les jour, mois, et an que dessus.

Certifié conforme à l'original.

Le 13/05/2024



Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulon dans un délai de 2 mois, à compter de la présente notification.

Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

ARRETE N° 2024/15
PRESCRIVANT LA MODIFICATION DROIT COMMUN N°2 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DU THORONET (83)

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants ;
VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 06/03/2020, objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 05/09/2022 et d'une modification de droit commun n°1 approuvée le 19/12/2022 ;
VU la délibération motivée du Conseil Municipal en date du 06/05/2024 justifiant l'utilité de l'ouverture partielle de la zone 2AU à des fins économiques ;
VU l'arrêté N°2024/14 portant RETRAIT de l'arrêté n°2024/06 prescrivant la modification droit commun n°2 du plan local d'urbanisme du Thoronet.

CONSIDERANT qu'il y a lieu de modifier le PLU pour ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU et ainsi permettre la création d'une station-service et la refonte des aménagements publics en continuité d'un supermarché existant ;

CONSIDERANT qu'il paraît nécessaire de modifier le PLU en vigueur pour améliorer le règlement écrit et graphique ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation ;

CONSIDERANT que l'évolution souhaitée du PLU :

- Ne change pas les orientations définies dans le PADD,
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole,
- Ne réduit pas une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comporte pas de graves risques de nuisances.

CONSIDERANT en conséquence que l'évolution du PLU n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision mais dans celui d'une modification (article L.153-36 du Code de l'Urbanisme)

CONSIDERANT que, conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification sera soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le maire

CONSIDERANT que le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 avant l'ouverture de l'enquête publique conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme

ARRETE

ARTICLE 1 : Il est décidé d'engager la procédure de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme du Thoronet conformément à l'article L.153-37 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 : Les principaux objectifs poursuivis au cours de la procédure de modification sont les suivants :

- Ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AU du PLU pour y autoriser une station-service ainsi que des aménagements publics (containers, borne de recharge, etc.), le tout dans le cadre de la dynamisation du territoire et la revalorisation de sa traversée de ville ;
- Améliorer le règlement écrit et graphique afin de clarifier certains éléments et de mieux prendre en compte des objectifs communaux ;
- Conforter l'activité hôtelière sur le territoire ;
- Revoir les orientations d'aménagement et de programmation et notamment l'OAP n°2 en continuité du village en concertation avec l'EPF PACA.

ARTICLE 3 : Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification sera soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le maire.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



IGEDD

INSPECTION GÉNÉRALE
DE L'ENVIRONNEMENT ET
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR

**Avis conforme n° CU-2024-3831
de la MRAe
Provence - Alpes- Côte d'Azur
concluant à l'absence de nécessité
d'évaluation environnementale de la
modification n°2 du plan local d'urbanisme
du Thoronet (83)**

N°saisine CU-2024-3831
N°MRAe 2024ACPACA97

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA ,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-33 à R.104-37 ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu l'arrêté du 30 août 2022 portant organisation et règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles ;

Vu les arrêtés du ministère de la Transition écologique des 19 juillet 2023 et 22 février 2024 portant nomination de membres de Missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu la décision de la MRAe du 21 septembre 2023 portant délégation à Philippe Guillard, président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA, Jean-Michel Palette, Jean-François Desbouis, Jacques Legaignoux et Sandrine Arbizzi, membres de l'IGEDD, pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas relevant du Code de l'urbanisme ou du Code de l'environnement ;

Vu la réception initiale enregistrée sous le numéro CU-2024-3831 en date du 21/10/24, relative à la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune du Thoronet (83), déposée par la commune du Thoronet en application des articles R.104-33 à 37 du Code de l'urbanisme ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé en date du 22/10/24 ;

Considérant que la commune du Thoronet, d'une superficie de 37 km², compte 2 613 habitants (recensement INSEE 2021) ;

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 06/03/2020, a fait l'objet d'un avis de la MRAe PACA en date du 29/10/2019 ;

Considérant que la modification n°2 du PLU a pour objectifs de :

- ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone à urbaniser (2AU) du PLU pour y autoriser une station-service ainsi que des aménagements publics (containers, borne de recharge, etc.), le tout dans le cadre de la dynamisation du territoire et la revalorisation de sa traversée de ville ;
- améliorer le règlement écrit et graphique afin de clarifier certains éléments et de mieux prendre en compte des objectifs communaux ;
- conforter l'activité hôtelière sur le territoire ;
- revoir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et notamment l'OAP n°2 en continuité du village en concertation avec l'EPF¹ PACA ;

Considérant que la modification n°2 du PLU consiste à :

- pour le règlement graphique :
 - reclasser partiellement 0,17 ha de la zone 2AU en sous-secteur urbain économique UX1 ;
 - identifier un sous-secteur urbain dédié à l'hôtellerie (UBh) de 0,58 ha (activité existante) au sein du sous-secteur urbain à vocation d'habitation (UB) ;

1 Établissement public foncier

- réajuster la superficie de l'emplacement réservé (ER) de voirie n°16 à 1 330 m² ;
- pour le règlement écrit :
 - reformuler et compléter, selon les zones (urbaines, agricoles et naturelles), les règles concernant la destination, le stationnement, l'architecture et la protection des terres agricoles ;
 - compléter la rédaction des dispositions générales concernant l'emprise au sol, la destination des zones et les affouillements et exhaussements ;
- apporter des modifications aux principes d'aménagement de l'OAP n°2 tels que le seuil des logements locatifs sociaux à 50 % minimum, les formes architecturales préconisées et l'extension de son périmètre pour des aménagements d'équipements publics (école et stationnements) ;
- mettre à jour la liste des ER ;

Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune du Thoronet (83) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

REND L'AVIS CONFORME QUI SUIT :

Le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune du Thoronet (83) ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la commune du Thoronet rendra une décision en ce sens.

Le présent avis ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Il ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Thoronet (83) est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.


Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe PACA ;

Fait à Marseille, le 18 décembre 2024

Pour la MRAe,

Philippe GUILLARD, président de la MRAe PACA

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P. G.', with a long horizontal line underneath it.

AR Prefecture

083-218301364-20241008-ARRETE, 2024, 15-AR.
Reçu le 08/10/2024

ARTICLE 4 : Conformément à l'article L.153-43 du Code de l'Urbanisme, à l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

ARTICLE 5 : Conformément à l'article L.153-44 du Code de l'Urbanisme, l'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-23 à L.153-26.

ARTICLE 6 : Conformément aux articles R.153-20 à R.153-22 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté sera affiché pendant un mois en Mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera transmise à Monsieur le Préfet du Var. La publication de l'arrêté s'effectuera également sur le portail national de l'urbanisme.

Fait au THORONET, le 08/10/2024

Le Maire,
Marjorie VIORT



Acte certifié exécutoire suite à
la transmission en Préfecture le :
et la publication le :
Le Maire.

Le Maire informe que le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Toulon, dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement des formalités de publicité.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible sur le site www.telerecours.fr