



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

CONSEIL MUNICIPAL DU 2 avril 2025

L'an deux mille vingt cinq, le deux avril, à 16h00,

Les membres du Conseil Municipal se sont réunis au lieu ordinaire de séance sur convocation qui leur a été adressée par Monsieur le Maire, conformément à l'article L 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, sous la présidence de Daniel ALSTERS, Maire.

Date de la convocation :
27 mars 2025

**Nombre de conseillers
en exercice : 31**

Nombre de votants : 30
Pour : 30
Contre : 0
Abstention(s) : 0
Ne participe pas : 0

Secrétaire de séance :
Laetitia BATTÉ

Présents :

Daniel ALSTERS, Patricia AUBERT, Muriel CANOLLE, Jean-Luc GRANET, Fanny MAZELLA, Robert PORCU, Eliane THIBAUX, Eric MIGLIACCIO, Carole DE PERETTI, Véronique DI MAGGIO, Céline BOTTASSO, Laetitia BATTÉ, Claudia VITEL, Bernard ROTGER, Frédéric CARTA, Pascal GONET, Marie-Cristine NICOLAS, Pierre CHAZAL, Armande PROSPERI, Jacques VENET, Marie-Anne BENJO, Camille DESANGES, Elisabeth MOSER, Francine CHENET, Roger-Pol COTTEREAU, Jean-Pierre MEYER, Laurence COCHE-DEGRASSAT, Gilles GARCIA

Représenté(s) :

Linda ROMERO donne procuration à Laetitia BATTÉ, Jean-Pierre ROUSSEL donne procuration à Gilles GARCIA

Absent(s) :

Luc DE MARIA

DEL_2025_038 : Prorogation et ajustement du périmètre de la Zone d'Aménagement Différé de la Baou

Après avoir entendu le rapport de Patricia AUBERT, il est proposé d'adopter la délibération suivante :

Vu, le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu, le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L210-1, L212-1, L212-2, L213-4 III ;
Vu, les statuts de la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume, notamment la compétence Développement économique ;
Vu, l'Arrêté préfectoral du 26 juin 2019 portant création de la ZAD sur le secteur du quartier de La Baou, sur le territoire de la commune de Sanary-sur-Mer ;
Vu, le document d'Orientations Générales du SCoT Provence Méditerranée ;
Vu, le PLU de la commune de Sanary-sur-Mer approuvé le 24 février 2016, modifié le 25 septembre 2019, mis en compatibilité le 8 décembre 2021, modifié le 26 juin 2024 ;

La Zone d'Aménagement Différé (ZAD) a été instituée par Arrêté préfectoral le 26 juin 2019 à Sanary-sur-Mer sur le secteur de la Baou.

Vaste zone d'activités artisanales et commerciales d'environ 20 hectares comportant une urbanisation hétérogène, peu qualitative, et sous densifiée ainsi que des friches agricoles ou commerciales, le secteur de La Baou bénéficie d'une localisation stratégique entre la gare d'Ollioules/Sanary-sur-Mer et l'échangeur autoroutier, et représente un enjeu important en termes de requalification urbaine, de mise en valeur d'entrée de ville et de foncier dédié à l'implantation de nouvelles entreprises.

En termes de planification urbaine, ce secteur s'inscrit également dans le cadre de l'objectif d'amélioration de la desserte des espaces de développement du pôle Ouest et de l'espace économique de la Baou du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Provence Méditerranée. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sanary-sur-Mer quant à lui, approuvé par délibération en date du 24 février 2016, modifié le 25 septembre 2019, mis en compatibilité

le 8 décembre 2021, modifié le 26 juin 2024, classe le secteur de la Baou en zone UE (zone d'activités économiques). Une servitude d'attente de projet (PAPAG) limitant les constructions avait par ailleurs été instaurée en 2009 dans l'attente d'un projet d'aménagement global, mais ne pouvant plus faire l'objet d'un renouvellement, elle n'est plus en vigueur depuis 2019. La dernière modification du PLU a ainsi supprimé le périmètre de la PAPAG qui n'était plus d'actualité.

La procédure de création de ZAD permettant aux collectivités locales, via l'utilisation du droit de préemption, de s'assurer progressivement de la maîtrise foncière de terrains où il est prévu à terme une opération d'aménagement et ainsi d'éviter une spéculation des prix du foncier, sa création avait été sollicitée auprès du Préfet et obtenue en juin 2019. Sa durée étant de 6 ans, et prenant donc un terme en juin 2025, avec une possibilité toutefois de demander son renouvellement.

Seul le maintien d'un périmètre de ZAD permet dorénavant de garantir un outil de maîtrise foncière sur le secteur stratégique de la Baou qui aura toujours vocation, entre autres, à accueillir des activités économiques dans le cadre d'une opération mixte à dominante économique tertiaire sur la commune de Sanary-sur-Mer, et qui répondra par ailleurs à la nécessité de développement d'une offre en foncier économique sur le territoire Sud Sainte Baume.

En termes d'opérationnalité, et afin de mener à bien les acquisitions foncières sur cette zone, et mettre en œuvre les futurs projets d'aménagements, une première convention avait été signée entre l'EPF PACA et la commune de Sanary-sur-Mer en janvier 2014, en phase d'anticipation foncière, en vue de permettre la maîtrise foncière nécessaire au futur développement de ce projet d'initiative publique. La CASSB disposant de la compétence en matière de développement économique, une convention d'intervention foncière (CIF) tripartite avec l'EPF PACA et la commune de Sanary-sur-Mer est intervenue en date du 18 décembre 2017, remplacée par une nouvelle CIF le 06 juillet 2022 afin d'initier une mission d'intervention foncière en phase impulsion-réalisation. Ces conventions successives ont toujours pour objet la poursuite de la maîtrise foncière du site de La Baou en vue d'y développer un programme basé sur une mixité fonctionnelle à dominante économique : activités, transports, circulation, stationnements, logements et équipements.

Depuis 2016, ce sont ainsi 17 unités foncières qui ont fait l'objet d'une acquisition par l'EPF Provence Alpes Côte d'Azur représentant environ 5,5 ha au sein du périmètre de la ZAD la Baou, soit environ 30% de maîtrise foncière publique du site en question.

La ZAD de la Baou arrivera à échéance en juin 2025. Au regard des enjeux précités et du projet de requalification urbaine souhaité sur le secteur de la Baou, il apparaît alors nécessaire de la renouveler.

Il est ainsi proposé au Conseil Municipal de solliciter la Préfecture aux fins de renouveler la ZAD dite du secteur de « La Baou » sur le périmètre tel que cartographié dans l'annexe à la présente délibération, en vue de poursuivre la constitution des réserves foncières destinées à la réalisation d'une opération d'aménagement raisonnée et structurée d'ensemble sur le secteur de la Baou en mixité urbaine et fonctionnelle à vocation notamment d'activités économiques à dominante tertiaire, et d'empêcher ainsi toute spéculation foncière dans ce secteur stratégique.

Par conséquent, il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- de renouveler la ZAD sur le secteur de la Baou à Sanary-sur-Mer.
- d'ajuster le périmètre de la ZAD de la Baou tel que proposé ci-avant, et sur les parcelles décrites dans la notice annexée à la présente délibération, en vue de l'adapter aux enjeux et évolutions foncières de la zone.
- de demander à Monsieur le Préfet du Var de désigner l'EPF PACA comme titulaire du droit de préemption dans le périmètre de la ZAD.
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents relatifs à la bonne exécution de la présente délibération.

Adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Pour extrait conforme,



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire dans le délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de 2 mois vaut décision implicite de rejet. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Toulon (5 rue Racine – CS40510-83041 TOULON CEDEX 9) dans le délai de 2 mois, à compter de sa notification ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé. Le tribunal peut être saisi par "Télérécours citoyens" accessible par le site www.telerecours.fr.