

Département du Var

VILLE DE SAINT CYR SUR MER

Arrondissement de
TOULON

Canton du BEAUSSET

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 2014 - 09 - 01

Séance du 9 septembre 2014

Nombre de Conseillers 33

En exercice : 33

Présents : 27

L'an deux mille quatorze, le neuf septembre,

Représentés : 6

Le Conseil Municipal de la Commune de SAINT CYR SUR MER
réuni à la Salle du Conseil Municipal, sur la convocation et sous la
présidence de Monsieur le Maire.

OBJET :

Etaient présents : Monsieur Philippe BARTHELEMY, Maire
Adjoints : Mesdames GOHARD, NOUYRIGAT, SAMAT,
VANPEE, Messieurs FERRARA, HERBAUT, JOANNON, LE
VAN DA.

DELIBERATION MOTIVEE DE
L'ARTICLE L123-13-1 DU
CODE DE L'URBANISME
JUSTIFIANT L'OUVERTURE
A L'URBANISATION DU
SECTEUR DE LA MIOLANE
DANS LE CADRE DE LA
MODIFICATION N° 14
DU PLAN D'OCCUPATION
DES SOLS

Conseillers Municipaux : Mesdames, BERTOIA, CIDALE,
GIACALONE, LALESART, MANFREDI-MARIN, MOTUS-
JAQUIER, ORSINI, PELOT-PAPPALARDO, VIDAL, Messieurs,
BERNARD, BUONCRISTIANI, CATTALU, GIULIANO,
LUCIANO, ROCHE, SAOUT, SERRE, VALENTIN

Etaient représentés :

Adjoint : Monsieur Antoine BAGNO (procuration à Monsieur Louis
FERRARA)

Conseillers Municipaux : Mesdames Stéphanie LÉFTE (procuration à
Madame Elisabeth LALESART), Michèle NEGREL-SALLES
(procuration à Monsieur Claude GIULIANO), Marguerite TROGNO
(procuration à Monsieur le Maire), Marie-Pierre VALVERDE
(procuration à Monsieur Philippe SERRE), Monsieur Yannick
GUEGUEN (procuration à Madame Sabine GIACALONE)

<<<>>> Le Conseil Municipal nomme Monsieur Pierre LUCIANO,
Secrétaire de séance.

Monsieur le Maire rappelle que :

- par arrêt n°11MA00409 du 25 mars 2014, la cour administrative d'appel de Marseille a annulé la délibération du 3 mai 2005 relative à l'approbation du PLU, induisant un retour en vigueur du document d'urbanisme précédent, le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 01/12/1978, révisé en 1984, 1988, 1992 et 1997 et modifié à 13 reprises, dont la dernière modification est en date du 21/12/2001 ;
- que ce retour en vigueur du POS compromet la mise en œuvre de l'aménagement du quartier de la Miolane initié dans le PLU annulé ;
- que la révision simplifiée n°1 du PLU approuvée le 15/12/2009 avait déjà ouvert à l'urbanisation ce secteur ;
- que le projet d'aménagement de la Miolane porte sur une zone de 14,5 ha actuellement classée en INA et INAA, vise à l'émergence d'un véritable quartier urbain organisé autour du boulevard de la Litorne, voie centrale accompagnée de corridors végétalisés, et doit permettre la réalisation de logements sociaux en habitat collectif et en habitat individuel, dans le respect de la mixité sociale et des objectifs du Programme Local de l'Habitat.

Entendu ces rappels, Monsieur le Maire expose,

Vu :

- le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 123-1 et suivants et les articles R 123-1 et suivants relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme et aux Plans d'Occupation des Sols ;
- l'article L123-13-1 du Code de l'Urbanisme, qui dispose notamment 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 ;
- la délibération du conseil municipal n° 2014.04.15 du 29 avril 2014 ayant prescrit la modification n°14 du Plan d'Occupation des Sols ;
- la délibération prescrivant la révision du POS valant élaboration du PLU n° 2014.06.14 du 3 juin 2014 visant à redéfinir le projet urbain municipal et les capacités globales d'extension.

CONSIDERANT les besoins communaux en termes de production de logements

- nécessaires afin d'accroître et de diversifier le parc immobilier communal tenu, du fait du taux de vacance inférieur à 3 % ;
- nécessaires afin de répondre aux objectifs de production de Logements Locatifs Sociaux fixés par la loi SRU, renforcés par la loi ALUR et dans le respect des objectifs du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Sud Saint Baume (1163 Logements Locatifs Sociaux manquants identifiés par les services de la préfecture du Var).

CONSIDERANT les capacités de développement sur le site de la Miolane :

- le secteur de la Miolane est identifié dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Provence Méditerranée comme site de développement prioritaire ;
- le secteur de la Miolane constitue une extension naturelle de l'urbanisation à proximité du centre-ville dans un secteur déjà partiellement mité et bénéficie d'une bonne desserte par les voiries (chemin du Sauvet et route de la Cadière RD66) et par les réseaux d'assainissement et d'adduction d'eau potable ;
- le secteur de la Miolane n'est concerné par aucune protection environnementale réglementaire ou périmètre d'inventaire (ZNIEFF, Natura 2000...) et n'est pas soumis à des risques ou des nuisances sonores particulières ;
- une étude hydraulique a déjà permis de définir les modalités d'aménagement de la zone afin de prévenir tout risque d'inondation par ruissellement lors de l'urbanisation de la zone.

CONSIDERANT que :

- les études hydrauliques et d'aménagement ont déjà été réalisées afin d'ouvrir à l'urbanisation le secteur de la Miolane ;
- la faisabilité opérationnelle du projet est concrétisée par la mobilisation de plusieurs aménageurs/promoteurs et bailleurs sociaux
- le projet a notamment été analysé à plusieurs reprises en concertation notamment avec la préfecture du Var et les différentes Personnes Publiques Associées.

CONSIDERANT l'existence d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble instauré par délibération du Conseil Municipal le 04 février 2010 visant à satisfaire aux besoins des futurs usagers de la zone en terme d'équipements, toujours opérationnel, et prévoyant la réalisation des ouvrages suivants : réseau viaire primaire du quartier, ensemble d'ouvrages destiné à la rétention des eaux de ruissellement, piste cyclable le long de la voie principale, ouvrages et réseaux primaires d'alimentation en eau potable et d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales), réseaux d'électricité et de télécommunication...

CONSIDERANT que les autres réserves foncières communales (capacité d'urbanisation) sont insuffisantes ou inadaptées pour étendre l'urbanisation :

M. le Maire expose également,

VU les capacités foncières globales théoriques de la commune, permises par le POS en vigueur et établies à 120 ha.

CONSIDERANT que 56,5 ha de foncier ne sont pas, en pratique, urbanisables du fait de l'obsolescence du zonage du POS au regard du cadre juridique et législatif en vigueur :

- 50,5 ha de foncier se situent dans des espaces proches du rivage ou sont situés en non-continuité avec l'urbanisation. Au titre de la Loi Littoral et des articles L146 et suivants du Code de l'Urbanisme, leur urbanisation n'est pas envisageable. Ils concernent principalement les zones NB et UE ;
- 6 ha de foncier, correspondant au secteur de la Mûre (zone INA), ne sont pas urbanisables, suite à la jurisprudence créée par l'arrêt du Tribunal Administratif de Nice du 09/12/2010, annulant partiellement le PLU approuvé en 2005.

CONSIDERANT que 47,5 ha de foncier ne sont pas exploitables pour la mise en œuvre d'une opération d'ensemble car présents sous forme « dispersée », correspondant à des parcelles éparses réparties dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du POS. Ces parcelles s'insèrent dans le tissu urbain existant et sont essentiellement propices à une densification de ce tissu urbain.

CONSIDERANT que les secteurs du Mouranier, des Samat et du Pont des Anges, disposant de réserves foncières établies respectivement à 3,5 ha, 3,5 ha et 2,5 ha, de par leurs caractéristiques, ne se prêtent pas à la réalisation d'une opération d'aménagement d'envergure puisque :

- ils disposent de réserves foncières réduites ;
- ils se situent à l'extrémité des réseaux et sont relativement excentrés au regard du centre-ville et des principaux équipements ;
- ils ne contribuent pas à améliorer la trame urbaine, notamment viaire, de la commune.

CONSIDERANT, dès lors, que le secteur de La Miolane, qui dispose de réserves foncières établies à 6,5 ha (hors parcelles avec autorisations d'urbanisme accordées) s'avère être le seul secteur de projet où une opération d'ensemble d'envergure peut être envisagée.

Après avoir entendu l'exposé du maire, et considérant que la modification du POS est justifiée au regard des éléments exposés par monsieur le Maire et qu'elle présente un intérêt évident pour une gestion du développement durable communal,

Le Conseil Municipal, par :

26 Voix POUR

7 Voix CONTRE

(Mesdames Elisabeth LALESART, Stéphanie LEITE (procuration à Madame Elisabeth LALESART), Monsieur Jean-Luc BERNARD)

(Monsieur Claude GIULIANO, Madame Michèle NEGREL-SALLES (procuration à Monsieur Claude GIULIANO))

(Monsieur Philippe SERRE, Madame Marie-Pierre VALVERDE (procuration à Monsieur Philippe SERRE))

Après en avoir délibéré,

Décide d'approuver les objectifs et éléments de projets développés ci-dessus et de justifier la modification n°14 du POS sur la base des éléments exposés relatifs à l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et à la faisabilité opérationnelle du projet sur le secteur concerné.

La présente délibération sera notifiée pour association, conformément aux articles L.121-4 du Code de l'Urbanisme :

- à Monsieur le Préfet du Var ;
- à Monsieur le Président de la Région Provence Alpes Côte d'Azur ;
- à Monsieur le Président du Conseil Général du Var ;
- à Monsieur le Président du Syndicat Mixte du SCoT Provence Méditerranée ;
- à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée,
- à Monsieur le Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole
- à Monsieur le Président de la Communauté de communes Sud Sainte Baume;
- à Monsieur le Président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports ;
- à Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie ;
- à Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat ;
- à Monsieur le Président de la Chambre Départementale d'Agriculture ;
- à Monsieur le Président du Comité Régional Conchylicole de Méditerranée ;

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Elle sera exécutoire à compter de la date de la dernière des mesures de publicité ci-après : réception en Préfecture, premier jour d'affichage en mairie, mention dans un journal diffusé dans le département.

Ainsi fait et délibéré
Les Jour, Mois et An susdits

Pour extrait Conforme

Le Maire

Philippe BARTHELEMY

