

Département du Var

Arrondissement de
TOULON

Canton de
SAINT CYR SUR MER

VILLE DE SAINT CYR SUR MER

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 2016 - 06 - 03

Séance du 14 juin 2016

Nombre de Conseillers 33

En exercice : 33

Présents : 28

Représentés : 5

L'an deux mille seize, le quatorze juin,

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 GUIROU-NOUYRIGAT, SAMAT, VANPEE,
Messieurs BAGNO, FERRARA, HERBAUT, JOANNON, LE VAN
DA

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS VALANT ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Conseillers Municipaux : Mesdames, AIELLO, BERTOIA,
CIDALE, GIACALONE, LALESART, MANFREDI, MOTUS-
JAQUIER, ORSINI, PELOT-PAPPALARDO, TROGNO, VIDAL,
Messieurs, BERNARD, BUONCRISTIANI, GIULIANO,
GUEGUEN, OLIVIER, ROCHE, SAOUT, VALENTIN

Etaient représentés :

Adjoint : Madame Chrystelle GOHARD (procuration à Madame
Pascale GUIROU-NOUYRIGAT),

APPROBATION

Conseillers Municipaux : Madame Stéphanie LEITE (procuration à
Madame Elisabeth LALESART), Messieurs Patrice CATTAUI
(procuration à Monsieur le Maire), Pierre LUCIANO (procuration à
Monsieur Yannick GUEGUEN), Philippe SERRE (procuration à
Monsieur Dominique OLIVIER).

<<<>>>

Le Conseil Municipal nomme Monsieur Yannick GUEGUEN,
Secrétaire de séance.

Rappel de la procédure et du projet

Monsieur le Maire rappelle à l'Assemblée la délibération n° 2014.06.14 du 03 juin 2014 du Conseil municipal, prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme et précisant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation.

Cette démarche s'inscrit dans une logique de réflexion globale, stratégique et durable, dans la mesure où le Plan d'Occupation des Sols ne répondait plus aux objectifs de la Commune, à savoir :

- Favoriser la production d'une offre de logements en adéquation avec les besoins des habitants ;
- Dynamiser l'activité économique ;
- Conforter la qualité du cadre de vie et de l'environnement communal ;
- Améliorer le quotidien des Saint-Cyriens par une politique d'équipements et d'intermodalité adaptée ;
- Privilégier la préservation des équilibres existants entre espaces urbanisés, agricoles et naturels.

La première phase de travail préalable à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, a consisté en l'élaboration d'un diagnostic territorial et environnemental de la commune destiné à dresser le portrait du territoire tout en faisant ressortir ses atouts et ses faiblesses (analyse socio-démographique, économique, environnementale et morpho-paysagère).

La seconde phase a consisté à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), définissant les objectifs prioritaires pour l'aménagement du territoire communal.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été débattu en séance du conseil municipal du 18 novembre 2014, conformément à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme.

Tout au long de la procédure, le public et les élus ont été régulièrement informés et amenés à formuler leurs questions et observations.

La commune a ainsi réceptionné de nombreux courriers, annexés au registre de concertation mis à disposition du public dès le lendemain de la prescription de la révision.

La commission d'urbanisme a été réunie le 18 septembre 2014, le 4 novembre 2014 et le 28 juillet 2015.

Deux réunions de présentation de l'avancement du projet ont eu lieu le 3 novembre 2014 et le 8 juillet 2015 aux personnes publiques associées.

Les réunions publiques se sont tenues le 6 novembre 2014 et le 17 septembre 2015, rassemblant chacune entre 100 et 200 personnes.

Deux réunions de concertation avec le monde agricole se sont tenues les 6 et 27 juillet 2015.

Une concertation s'est donc tenue de manière continue durant toute l'élaboration du projet de PLU permettant d'associer l'ensemble de la population, notamment par l'intermédiaire de réunions publiques et par la publication d'articles sur le site Internet.

A l'issue de la phase d'étude et de concertation, le Conseil municipal a, par délibération n° 2015.10.01 du 13 octobre 2015, dressé le bilan de la concertation et a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme.

Le projet a été transmis aux personnes publiques associées et à l'État pour avis, conformément à l'article L153-16 du Code de l'urbanisme.

Les Personnes Publiques Associées ont émis des avis favorables avec les principales observations suivantes :

- Majorer le taux de mixité sociale sur les zones urbaines ou à urbaniser, en privilégiant les formes urbaines les plus denses ;
- Mieux définir les conditions d'implantation des extensions et des annexes dans les zones A et N ;
- Adapter le zonage et le règlement des zones UP et Np en lien avec l'aménagement littoral et le domaine public portuaire ;
- Développer la thématique archéologie dans le règlement et le rapport de présentation ;
- Engager la révision du schéma directeur d'assainissement ;
- Développer la prise en compte du risque inondation dans le PLU ;
- Développer l'analyse des incidences environnementales (zones UC et UDb notamment) ;
- Hiérarchiser les enjeux environnementaux ;
- Compléter les études d'incidences et les analyses relatives à la biodiversité ;
- Développer la thématique ruissellement et eaux pluviales

Un arrêté de mise à enquête publique a ensuite été prescrit, laquelle a été organisée pour une durée de quarante jours, du 29 février 2016 au 08 avril 2016, conformément à l'article L153-19 du Code de l'urbanisme.

Dans son rapport, rendu le 8 mai 2016, le Commissaire enquêteur estime que la Commune a tenté de trouver un bon compromis entre la maîtrise de l'urbanisation et le souci de ne pas compromettre l'économie touristique ni l'attractivité de la ville.

Ce projet s'attache, selon le Commissaire enquêteur, à trouver le bon compromis entre des exigences parfois contradictoires :

- Protection d'un environnement exceptionnel mais fragile et d'une agriculture florissante mais menacée par la pression de l'urbanisation.
- Modération de la croissance de la population, mais aussi, néanmoins, de permettre, dans des zones où cela est encore possible, la construction d'habitations afin de répondre à la demande locale, en particulier de logements sociaux.
- Modernisation et diversification de l'hébergement touristique qui a largement participé au renom de la commune mais qui doit bénéficier d'une nouvelle impulsion.
- Recherche, difficile mais nécessaire, de zones d'activité commerciale et artisanale en vue de maintenir et développer des emplois locaux.

Ces objectifs ont été, de l'avis du Commissaire enquêteur, globalement atteints malgré les contraintes drastiques que la législation fait peser sur une commune littorale.

S'agissant des avis des personnes publiques associées, Monsieur le Commissaire enquêteur retient que le projet de PLU recueille de nombreuses approbations et très peu de critiques.

En matière de contribution du public durant l'enquête, le niveau de mobilisation du public est important et correspond à celui attendu pour une commune de la taille de Saint Cyr sur mer. Ainsi, près de 150 contributions ont été recueillies pendant la durée de l'enquête publique.

Au regard de l'ensemble des éléments qui précèdent, le Commissaire enquêteur a émis un AVIS FAVORABLE au projet de PLU de la Commune de Saint Cyr sur mer.

Le Commissaire enquêteur émet recommandations suivantes :

- Secteur Pradeaux gare : suppression de l'OAP, gel de la situation et lancement d'une étude ;
- Secteur des Pradeaux : précision des intentions de la commune et, le cas échéant, adaptation du zonage et du règlement en conséquence ;
- Zone de Cagueloup : assumer les conséquences d'un choix clair quant à la vocation de la zone et, en cas de modification du projet, adapter zonage et règlement en conséquence ;
- Procédure : lancement d'une procédure d'enquête publique complémentaire dans le cas de la prise en compte des recommandations ci-dessus.

Il est rappelé que la Commune a la liberté de suivre ou non, les suggestions ou recommandations émises par le commissaire enquêteur dans son rapport.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu :

- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.110-1, L. 153-12 à 19 ;
- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La délibération en date du 03 juin 2014 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du plan local d'urbanisme ;
- Le débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables organisé au sein du Conseil municipal le 18 novembre 2014 ;
- La délibération en date du 13 octobre 2015 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme ;
- L'arrêté municipal en date du 10 février 2016 prescrivant l'enquête publique relative au plan ;
- Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur ;
- Le projet de Plan Local d'Urbanisme qui comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, le plan de zonage, le règlement et les annexes, la liste des emplacements réservés ;
- l'avis favorable de la DDTM, de l'Autorité Environnementale, de la chambre d'Agriculture, de l'Agence Régionale de Santé, de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de GRTgaz, du service départemental d'incendie et de secours, du syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale, du Conseil départemental et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- l'avis favorable du Commissaire Enquêteur rendu le 8 mai 2016 ;
- la consultation de la Commission d'Urbanisme le 24 mai 2016,

CONSIDERANT que les observations des personnes publiques associées ont été prises en compte de la manière suivante :

- Un périmètre de mixité sociale renforcée à 40 % a été ajouté dans la zone de renouvellement urbain de Pradeaux-Gare et du village (zone UAa) ;
- Des périmètres d'implantations, des emprises maximales et des règles de hauteur ont été ajoutés pour encadrer les extensions et les annexes dans les zones A et N ;
- Les limites de la zone UP ont été revues pour correspondre au domaine public portuaire et la réglementation de la zone Np a été adaptée pour n'autoriser que les constructions nécessitant la proximité immédiate de l'eau ;
- Des compléments ont été apportés sur la thématique archéologie dans le rapport de présentation et dans le règlement afin de rappeler la localisation du patrimoine archéologique et des zones de présomption archéologique, ainsi que les règles y afférant ;

- Les études relatives à la problématique inondation, notamment par ruissellement, ont été développées dans le diagnostic. Le manque de pertinence de l'atlas des zones inondables compte tenu des aménagements réalisés dans le cadre de la ZAC du Plan de la Mer a notamment été souligné. En plus des règles relatives à la création de bassins de rétention instaurées dans le projet arrêté, des règles de recul par rapport à l'axe des ruisseaux ont été rappelées ;
- L'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale ont été complétés de plusieurs manières : intégration des données relatives aux études faunes flores réalisées dans le cadre des derniers projets d'aménagement, réalisation d'un scoring pour la hiérarchisation des enjeux environnementaux, précisions de l'impact du PLU sur les secteurs à enjeux cités.

CONSIDERANT, les justifications et compléments apportés en réponse aux remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées, tels que développés en annexe,

CONSIDERANT, à l'issue de l'enquête publique :

❖ S'agissant des trois recommandations du Commissaire enquêteur :

- Le maintien de la position communale sur le devenir économique de la zone de Cagueloup.
Le foncier à destination des activités économiques est en effet peu important dans la commune, en particulier pour l'artisanat et l'industrie. De plus, le secteur de Cagueloup est depuis longtemps identifié comme secteur de développement économique et est repéré comme tel dans le PADD. La cohabitation entre habitat et activités économiques n'étant pas pertinente sur le long terme, la commune maintient donc le projet de PLU tel qu'il a été arrêté, celui-ci visant à interdire l'habitat nouveau dans cette zone, conformément aux orientations du PADD et aux préconisations de la CCI. Cependant, considérant la présence d'exploitations agricoles dans ce secteur et le souhait des exploitants de se maintenir, les bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés.
- Le maintien de l'OAP Pradeaux-Gare :
Des études préalables ont déjà été réalisées et de nouvelles études sont en cours afin de favoriser le renouvellement urbain et améliorer l'accessibilité de la gare. Les premiers principes d'aménagement issus de ces études ont été retranscrits dans le cadre de l'OAP : il s'agit d'un schéma de principe qui doit être affiné mais qui pose les bases de l'aménagement futur. La Commune estime qu'il n'est pas opportun de supprimer l'OAP qui est donc conservée pour afficher les ambitions prévues dans ce secteur. Afin d'offrir une certaine souplesse, les principes trop précis ont été simplifiés : l'ER n°31 a été réduit (partie centrale supprimée) sur le plan de zonage et un principe de desserte a été créé dans l'OAP.

- Le maintien du principe de la pérennisation et de la valorisation de la zone des Pradeaux (OAP Pradeaux) comme espace de développement économique pour le commerce et les activités de loisirs. Aucun nouveau logement n'est autorisé à l'exception des habitations liées au gardiennage. Seules les extensions des habitations existantes sont autorisées. Cette vision est conforme aux orientations du PADD ainsi qu'aux préconisations de la CCI. La seule modification mineure est la modification d'un espace de frange verte, remplacée par un espace de renouvellement urbain.
- Qu'il n'y a par conséquent pas lieu de procéder à une enquête publique complémentaire, conformément aux préconisations du Commissaire enquêteur s'agissant des trois recommandations émises.

❖ La prise en compte des remarques exposées lors de l'enquête publique et de l'avis du Commissaire enquêteur s'agissant :

- de l'établissement Don Bosco afin de permettre l'extension des bâtiments et équipements à vocation scolaire (uniquement) dans la zone Ne.
- de l'harmonisation des distances d'implantation des piscines dans toutes les zones concernées.
- de la correction d'erreurs matérielles de tracé (trois modifications mineures) ;
- de la correction d'une erreur matérielle quant à la zone d'implantation de l'antenne relais dans le quartier de Port d'Alon, déclassée de la servitude d'Espaces Boisés Classés par la Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages en date du 12/10/2015 : classement en zone N pour être compatible avec l'installation d'équipements nécessaires aux services d'intérêt collectif.
- de l'amélioration de la lisibilité du plan de zonage : celui-ci a été divisé en deux parties (planche Nord et planche Sud) afin d'en faciliter la lisibilité et l'utilisation.

CONSIDERANT par ailleurs que la révision du schéma directeur d'assainissement n'est pas liée juridiquement à la procédure de révision du plan local d'urbanisme ;

CONSIDERANT qu'aucune modification remettant en cause l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme n'a été apportée au projet, ne nécessitant ainsi ni un nouvel arrêt, ni une nouvelle enquête publique ;

CONSIDERANT que le Plan Local d'Urbanisme est prêt à être approuvé, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et notamment son article L153-21.

Le Conseil Municipal, par :

26 Voix POUR

7 CONTRE

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

(Madame Béatrice AIELLO, Monsieur Claude GIULIANO)

(Monsieur Dominique OLIVIER, Monsieur Philippe SERRE (procuration à Monsieur Dominique OLIVIER))

Adopte l'exposé qui précède,

26
15
7
POUR
CONTRE
DECIDE

D'approuver telle qu'elle est annexée à la présente délibération, la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Cyr sur Mer.

Conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme et R2121-10 du Code général des Collectivités territoriales, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération sera également publiée au recueil des actes administratifs.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa transmission en Préfecture et de l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité, à savoir l'affichage en Mairie et la mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département.

Conformément à l'article L153-22 du Code de l'urbanisme, le dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est tenu à la disposition du public à la Mairie de Saint-Cyr sur Mer aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture du Département.

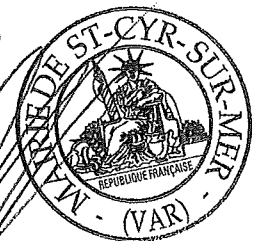
Il sera également mis en ligne sur le site internet de la Commune.

Ainsi fait et délibéré

Les Jour, Mois et An susdits

Pour extrait Conforme
Le Maire

Philippe BARTHELEMY



ANNEXE A LA DELIBERATION APPROUVANT LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Justifications et compléments concernant les remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées

1) Rapport de présentation :

- *Etat Initial de l'Environnement :*
 - Des précisions et des cartes explicatives ont été ajoutées afin d'élargir l'échelle de la trame verte et bleue prise en compte dans le futur PLU (Détails du Site Natura 2000, Carte des objectifs du Schéma Régional de Cohérence Environnementale, Carte de la trame verte et bleue de l'intercommunalité, rappel de l'instauration de zonages N et d'ajouts de servitudes d'Espaces Boisés Classés le long des ripisylves)
 - Concernant les eaux de pluie et de ruissellement, sa gestion est déjà prise en compte par l'imposition d'un Coefficient d'Emprise au Sol maximal, d'un Coefficient d'Espaces Verts de pleine-terre minimum et de l'imposition de la création de systèmes de rétention dans les zones du règlement. De plus la baisse de la part des zones urbaines sur le territoire communal tend à une urbanisation moindre du territoire à court et moyen terme. L'Atlas des Zones Inondables n'a pas été retranscrit sur la carte du zonage, celui-ci ne prenant pas en compte les aménagements réalisés dans la ZAC du Plan de La Mer et dans le PAE de La Miolane. De plus, la Commune rappelle que la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume, dans le cadre de son schéma de mutualisation a d'ores et déjà engagé une réflexion dans le cadre de sa compétence GEMAPI (séance du Conseil Communautaire du 04/04/2016).
 - Des compléments concernant la prise en compte du patrimoine archéologique et la hiérarchisation des enjeux environnementaux concernés par le projet de PLU ont été ajoutés.
- *Evaluation Environnementale :*
 - Des compléments d'informations ont été apportés notamment en ce qui concerne les incidences du projet de PLU (Site Natura 2000, secteurs AOC, secteurs de renouvellement urbain, impact sur la faune et la flore, scénario de long terme) permettant d'établir un certain nombre d'indicateur de performance qui sont mentionnés dans la partie « Evaluation Environnementale ».
 - Parallèlement aux ajouts dans la partie « Etat Initial de l'Environnement », des informations complémentaires relatives à la gestion et la rétention des eaux pluviales ont été apportées.
 - L'analyse sur l'assainissement a été complétée et actualisée avec les éléments contenus dans le rapport annuel du délégataire de 2015 notamment sur la capacité de traitement en saison estivale et sur le développement à moyen terme de la Commune (réseaux, Station d'Epuration).
- *Motifs de la délimitation des zones et des dispositions réglementaires :*
 - Concernant les enclaves dotées d'une constructibilité limitée à l'intérieur des espaces naturels remarquables, la Commune précise que de par leur caractère urbanisé, celles-ci sont exclues de fait des espaces remarquables identifiés dans le cadre de la Loi Littoral et rappelle que des règles strictes contribuent à maîtriser l'urbanisation (Coefficient d'Emprise au Sol, d'Espaces Verts, non-extension des zones urbanisables, destinations précises autorisées...)
 - La bande des 100 mètres par rapport au rivage a été retracée et n'impacte plus les zones urbaines.
 - En ce qui concerne les zones urbaines proches du rivage, la Commune rappelle la prise en compte de l'article L.146-4 du Code de l'Urbanisme par l'imposition de règles spécifiques visant à limiter l'urbanisation.
 - Il est rappelé que le Domaine Public Maritime est concerné par un zonage Np et NL.

2) Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

Aucune modification n'est apportée sur cette partie du dossier compte tenu du débat intervenu en séance du Conseil Municipal du 18 novembre 2014.

3) Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Des informations complémentaires et des cartes de localisation ont été ajoutées afin de mieux comprendre les incidences de ces OAP sur le projet.
- Le schéma et la légende de l'OAP Melanne ont été actualisés afin de préciser que la requalification du chemin existant et la création du giratoire ne se situaient pas en zone agricole.

4) Zonage et Règlement :

- Des erreurs matérielles de tracé du Domaine Public Portuaire ont été corrigées selon les limites fixées par arrêtés préfectoraux.
- La possibilité de changement de destination des bâtiments se situant en zone A et N a été supprimée.
- Des précisions ont été ajoutées dans le règlement des zones A et N (distances imposées aux extensions et annexes, hauteurs maximales, Coefficient d'Emprise au Sol)
- Il a été précisé que les caravanes et mobil-homes admis en zones A doivent être liés au camping à la ferme.
- Dans les dispositions générales, l'article relatif au patrimoine archéologique a été mis à jour, tout comme la prise en compte de règles spécifiques concernant les périmètres de captage et des dérogations concernant les règles de hauteur des clôtures relatives à la mise en sécurité des postes électriques.
- Il a été rappelé les règles de recul concernant l'implantation des constructions par rapport aux ruisseaux classés.
- Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés en zone A pour les ouvrages liés aux services publics comme pour les exploitations agricoles.

5) Logements Locatifs Sociaux :

Pour tout programme de logements supérieur ou égal à 600 m² de surface de plancher, le projet arrêté prévoit 30% de logements locatifs sociaux.

Pour répondre aux exigences des services de l'Etat en matière de production de Logements Locatifs Sociaux, ce taux est porté à 40% dans un périmètre de mixité sociale comprenant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation PRADEAUX-GARE et l'ensemble de la zone UAa, repéré sur le document graphique par un liseré jaune.

6) Divers :

- Mise à jour des nouveaux articles dans le règlement et ajouts d'indicateurs de suivi de l'application du plan dans le rapport de présentation afin de tenir compte de dispositions récentes (ordonnance du 23 septembre 2015 et décret du 28 décembre 2015)