Département du Var

Arrondissement de TOULON

Canton de SAINT-CYR-SUR-MER

Nombre de Conseillers 33

En exercice : 33
Présents : 24
Représentés : 8
Absent excusé : 1

VILLE DE SAINT CYR SUR MER

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 2024– 07 - 06

Séance du 9 juillet 2024
Diffusée en direct sur la chaine youtube
de la Ville de Saint-Cyr-sur-Mer
****

L'an deux mille vingt quatre, le neuf juillet,
Le Conseil Municipal de la Commune de SAINT-CYR-SUR-MER réuni à l'Espace Provence sur la convocation et sous la présidence de Monsieur le Maire.

Etaient présents : Monsieur Philippe BARTHELEMY, Maire
Adjoints : Mesdames GUIROU, SAMAT, VANPEE Messieurs CORDEIL, FERRARA, HERBAUT, JOANNON, LUCIANO.

Conseillers Municipaux **:** Mesdames CIDALE Amandine, GIACALONE Sabine, GROC Cynthia, LARLET-LOIR Evelyne, MANOUKIAN Astrid, MONTLAUR Ambre, NEVIERE-MAESTRONI Mireille, ORSINI Christine, Messieurs BAIXE Bruno, GUEGUEN Yannick, LEPACHELET Jacques, MAUBE Yvan, OLIVIER Dominique, PEYRARD Christian, ROCHE Jean-Paul.

Etaient représentés :
Adjointe : Madame Chrystelle GOHARD (procuration à Monsieur Frédéric HERBAUT)

Conseillers Municipaux : Laura GENEVOIS (procuration Monsieur Dominique OLIVIER), Evelyne SZOHR (procuration à Monsieur Louis FERRARA), Messieurs Olivier AÏSA (procuration à Monsieur Jacques LEPACHELET), Dominique HOCQUET (procuration à Madame Mireille NEVIERE-MAESTRONI), Yohann PAMELLE (procuration à Monsieur Pascal CORDEIL), Gilles STOPPOLANI (procuration à Monsieur Yvan MAUBE), Jean-Michel VALENTIN (procuration à Monsieur le Maire).

Etait absente excusée :
Madame Corinne ROCHE-SANNA

<<<>>>

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

OBJET :

PRISE EN CONSIDERATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT ET PERIMETRE DE SURSIS A STATUER

SECTEUR

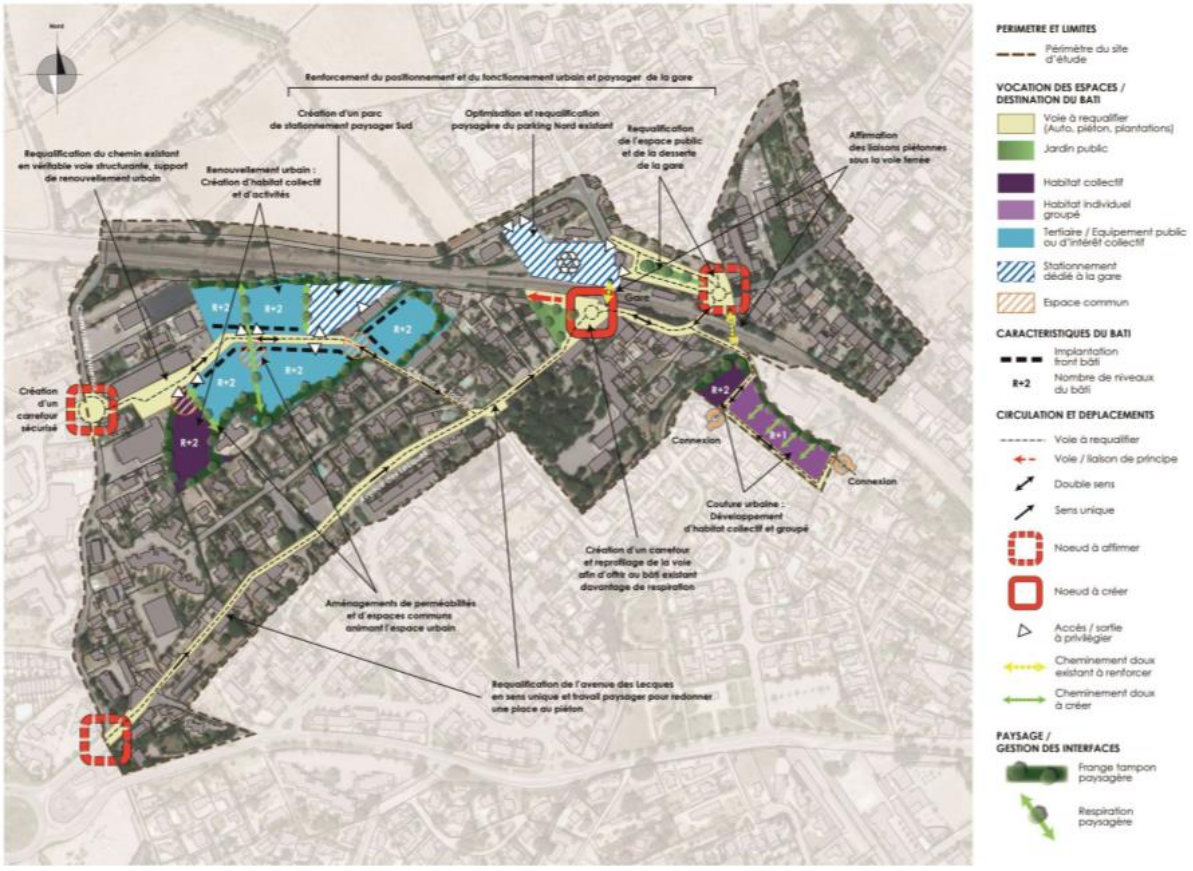
« PRADEAUX-GARE »

Rapporteur : Monsieur JOANNON

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée délibérante que suite à une étude de requalification urbaine et de programmation sur le quartier Pradeaux-Gare, lancée fin 2013, la délibération n° 2014-09-02 du 9 octobre 2014 approuvait la prise en considération de l'opération d'aménagement du secteur et l'application d'un périmètre de sursis à statuer sur un certain nombre de tènements fonciers pour une durée de 10 années.

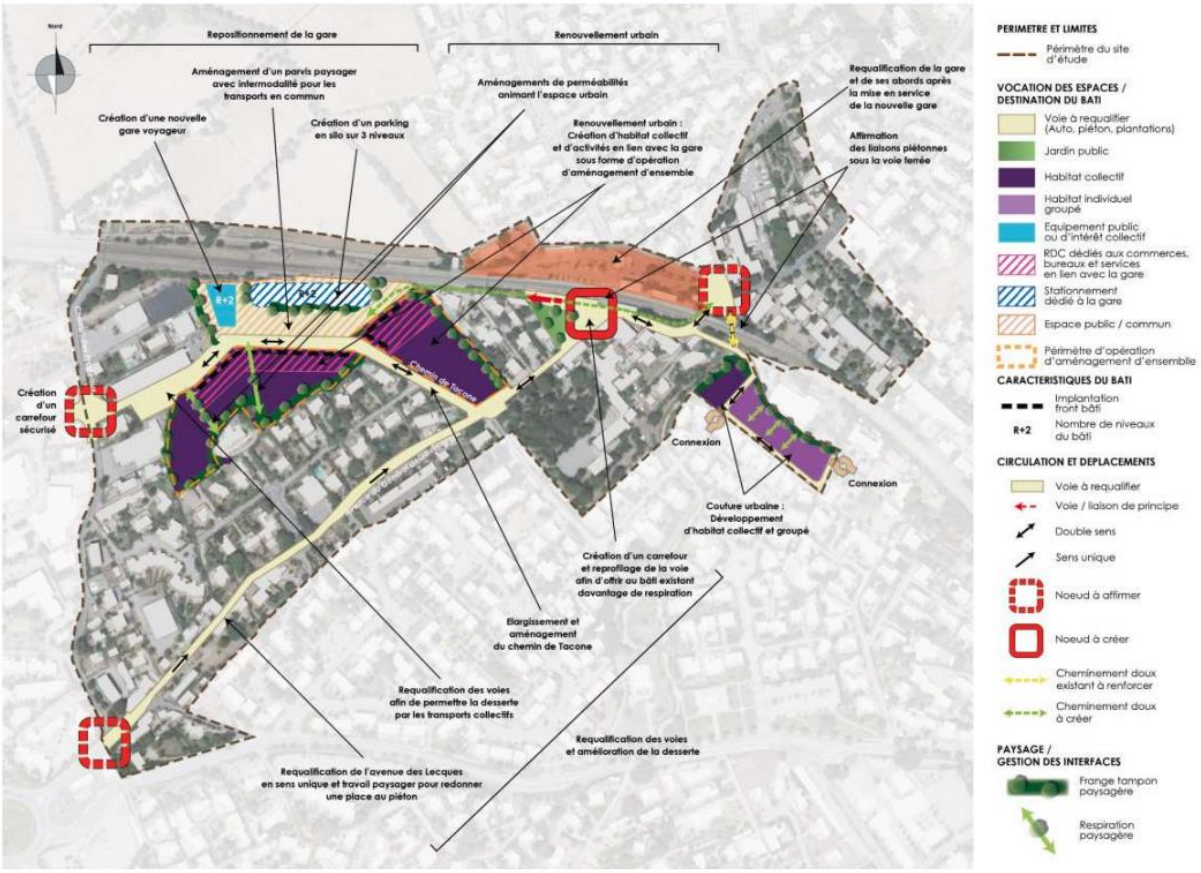
Dans le prolongement de cette délibération, la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 14 juin 2016, définissait une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) visant le réaménagement dudit secteur et les objectifs suivants :

- ✓ Améliorer l'accessibilité à la gare existante,
- ✓ Valoriser la gare comme pôle multimodal,
- ✓ Optimiser le potentiel foncier pour créer du logement,
- ✓ Développer l'activité tertiaire,
- ✓ Sécuriser les mobilités piétonnes et automobiles,



Orientation d'Aménagement et de Programmation « Pradeaux-Gare » - PLU approuvé le 14/06/2016

Suite à l'arrêté inter-préfectoral déclarant d'utilité publique le projet concernant la réalisation des phases 1 & 2 de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur et emportant mise en comptabilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune, signé le 13 octobre 2022 par le Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et des Bouches-du-Rhône, le Préfet du Var et le Préfet des Alpes-Maritimes, le projet préalablement étudié par la ville s'est vu substantiellement modifié.



Orientation d'Aménagement et de Programmation « Pradeaux-Gare » - DUP/MECDU du 13/10/2022

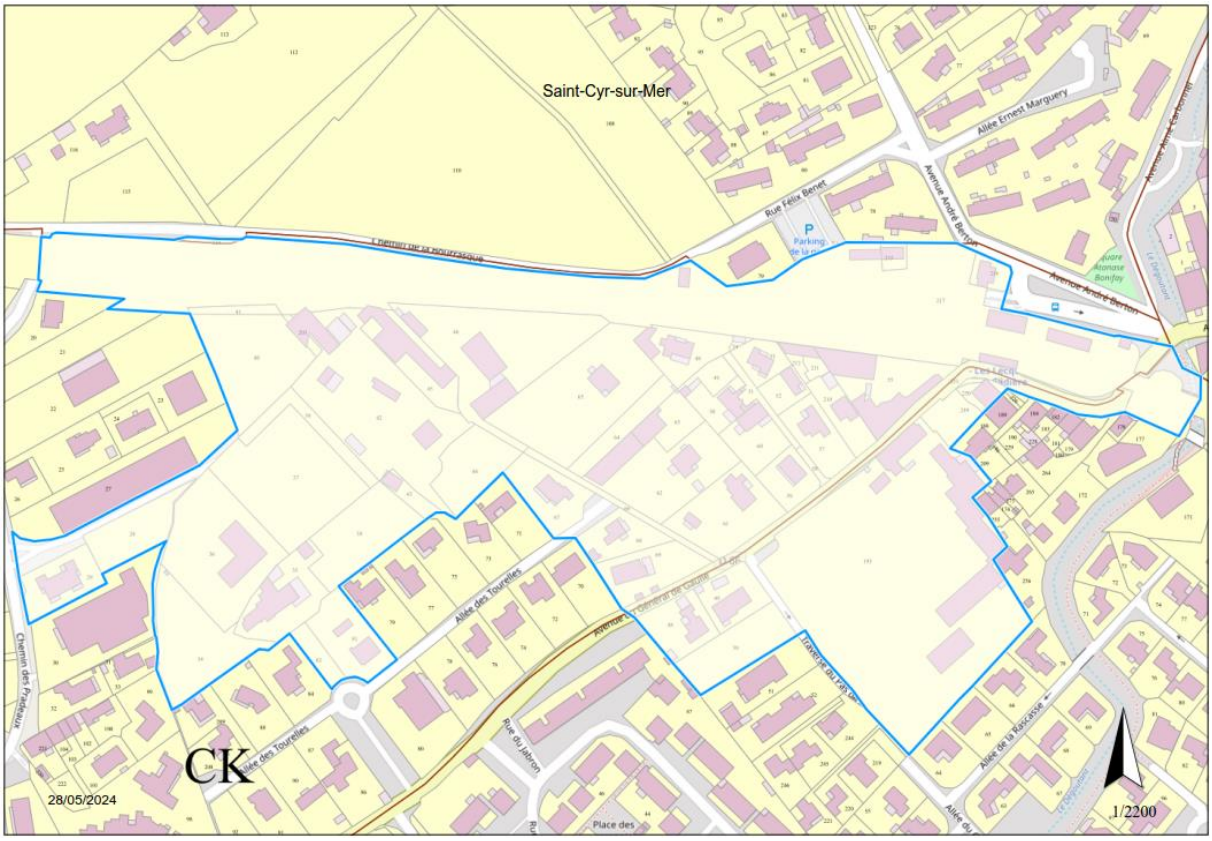
De ce fait, les enjeux du secteur s'en trouvent substantiellement modifiés et l'OAP « Pradeaux-Gare » a donc été amendée :

- ✓ ***Aménager une nouvelle gare multimodale au sud de la voie ferrée répondant aux besoins du RER Toulonnais, comprenant du stationnement en silo, un parvis / espace public et une desserte sécurisée par les transports en commun,***
- ✓ ***Requalifier les voies internes et externes du site afin de les adapter au trafic,***
- ✓ Optimiser le potentiel foncier pour créer du logement à travers la création d'opérations d'ensemble structurantes,
- ✓ ***Développer l'activité tertiaire et commerciale en lien avec la gare (commerces de proximité, espaces de travail partagés…)***
- ✓ Mettre en œuvre un traitement paysager qualitatif.

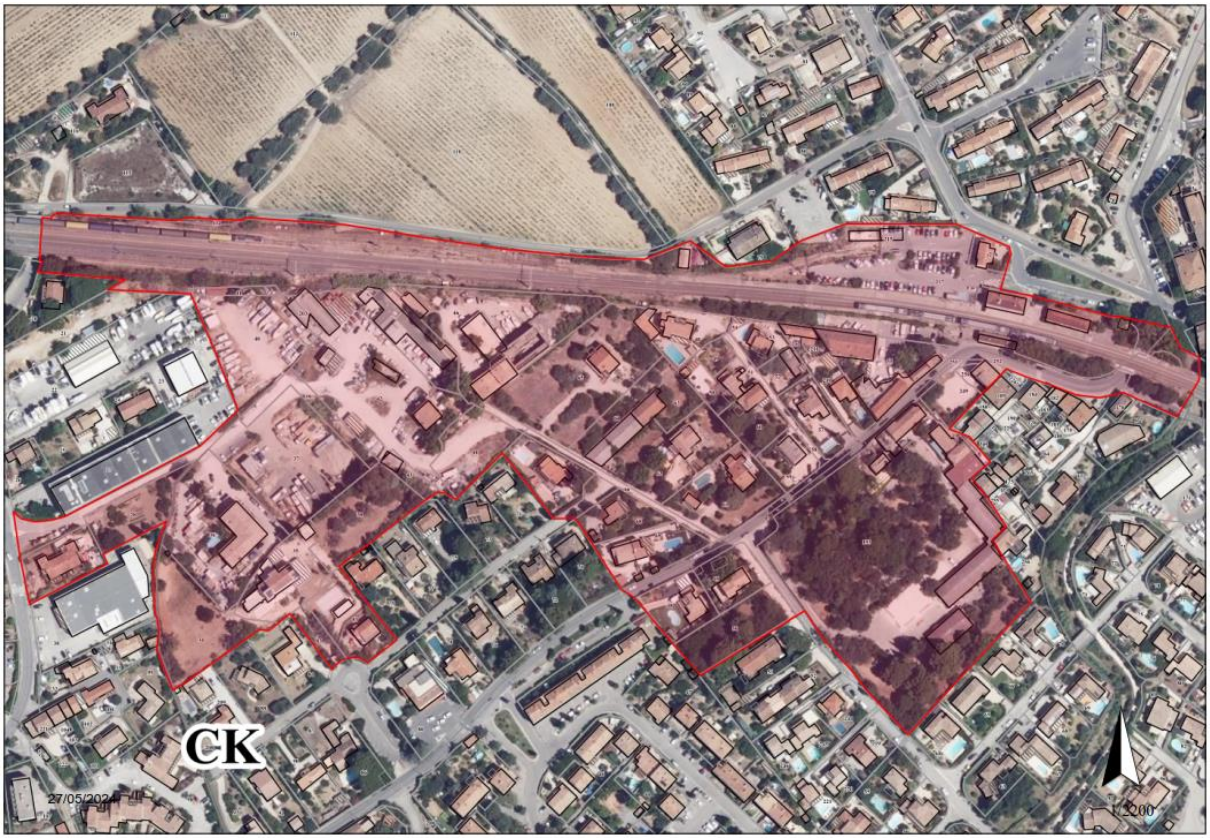
Par la suite, les réunions de travail entre la commune, l'Etablissement Public Foncier PACA et la Société Nationale des Chemins de Fer, ont permis d'éclaircir certains points :

- La localisation du pôle d'échange multimodal (PEM) au cœur de l'OAP « Pradeaux-Gare »,
- L'inutilité de l'acquisition de certains fonciers, notamment les activités économiques à l'Ouest du périmètre et les secteurs d'habitation au Sud et à l'Est,
- Le besoin d'études spécifiques relatives aux voies de circulation (trafic et gabarits)
- Le besoin d'études relatives à l'impact du futur projet sur le quartier dans le cadre de la consultation de l'autorité environnementale
- Le besoin d'affinement de l'outil d'aménagement opérationnel à mettre en place par la commune
- Le besoin d'affinement des futures règles d'urbanisme applicables au secteur

Compte tenu de ce contexte et afin de garantir une évolution qualitative de ce tissu adapté à la morphologie du quartier et à ses futures fonctions urbaines, il est proposé d'instaurer un nouveau périmètre de prise en considération de projet (P.P.C.P.) sur le secteur « Pradeaux-Gare », suivant le périmètre ci-dessous conformément à l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme :



Périmètre - Planche cadastrale



Périmètre – Photographie aérienne

L'instauration d'un P.P.C.P. permettra de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager...) « lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ».

En vertu de l'article R.424-24 du Code de l'urbanisme, la décision de prise en considération de la mise à l'étude d'un projet de travaux publics ou d'une opération d'aménagement est affichée pendant un mois en mairie.

La mention de cet affichage sera également insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

La décision de prise en considération produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Le sursis à statuer ne pourra être prononcé que si la décision de prise en considération a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer sera intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposée la décision pourront mettre en demeure la commune à procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 du Code de l'urbanisme.

La présente décision de prise en considération cessera de produire ses effets, si, dans un délai de 10 ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Entendu ces rappels, Monsieur le Maire expose :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales
Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.230-1, L.424-1 et R.424-4,
Vu la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 14 juin 2016,
Vu la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du 14 février 2017,
Vu l'arrêté municipal n° 2018.02.282 du 06/02/2018 portant mise à jour des annexes du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Cyr-sur-Mer,
Vu la délibération n° 2019.12.12 du 17 décembre 2019 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme,
Vu la délibération n° 2021.01.03 en date du 26 janvier 2021 portant prescription de la révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Cyr-sur-Mer et définissant les modalités de la concertation,
Vu la délibération n° 2022.01.02 en date du 25 janvier 2022 relative au débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme,
Vu la présentation des avancées relatives au projet d'aménagement du secteur « Pradeaux-Gare » lors du Conseil Municipal privé du 11 juin 2024,

CONSIDERANT les enjeux stratégiques du secteur « Pradeaux-Gare », notamment en termes de mobilité et de renouvellement urbain nécessitant la mise en œuvre d'une opération d'aménagement,

CONSIDERANT que le projet de Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (LNPCA) déclaré d'utilité publique par l'arrêté inter-préfectoral du 13 octobre 2022, localisant le futur Pôle d'Echange Multimodal – Terminus Ouest du RER Toulonnais au cœur du secteur « Pradeaux-Gare », modifie en profondeur le Projet d'Opération d'Aménagement et de Programmation,

CONSIDERANT que l'avancée des diverses études liées à l'aménagement du secteur permettent une meilleure connaissance des unités foncières nécessaires au projet et l'affinement du futur périmètre d'intervention,

CONSIDERANT que ces enjeux publics de développement urbain du secteur, au cœur de la commune, nécessitent une maîtrise des projets à venir et que des études complémentaires à visée opérationnelle sont en cours afin de définir les modalités de mise en œuvre des principes d'aménagement,

CONSIDERANT que la commune souhaite maîtriser le développement des équipements routiers, l'aménagement des modes doux, la réalisation d'une mixité urbaine et sociale ainsi que l'intégration paysagère du secteur,

CONSIDERANT que la révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme en cours permettra l'intégration des modifications à apporter dans le projet initial de la commune compte-tenu des résultats des études menées,

CONSIDERANT la nécessité d'instaurer un périmètre de prise en considération de projet permettant de surseoir à statuer sur toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation du projet de requalification du secteur « Pradeaux-Gare »,

Il est donc proposé au Conseil municipal de bien vouloir :

- Approuver l'exposé ci-dessus,

- Instaurer un périmètre de prise en considération de projet sur le quartier « Pradeaux-Gare » selon le périmètre défini sur le plan et la liste des parcelles joints en annexes,

- Décider que la procédure de sursis à statuer pourra être appliquée à toute demande d'autorisation de travaux, constructions ou installation à l'intérieur dudit périmètre,

- Autoriser Monsieur le Maire à prendre toutes les dispositions et à accomplir toutes les formalités nécessaires pour l'exécution de la présente délibération,

- Autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents et actes relatifs à ce dossier,

La présente délibération fera l'objet d'une publicité, conformément à l'article R.424-24 du Code de l'urbanisme à savoir :

- L'affichage en mairie pendant un mois
- La mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal publié dans le département
- La publication au Recueil des Actes Administratif de la Commune

La délibération sera exécutoire à compter de sa transmission au contrôle de Légalité et de l'accomplissement des deux premières mesures de publicité susvisées. Celle-ci sera également mise en ligne sur le site internet de la commune.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulon dans un délai de deux mois à compter de la mesure de publicité de cette délibération. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible via le site internet www.telerecours.fr

Le Conseil Municipal, par :

25 voix POUR
6 voix CONTRE (Messieurs Yvan MAUBE, Dominique HOCQUET (procuration à Madame Mireille NEVIERE-MAESTRONI), Gilles STOPPOLANI (procuration à Monsieur Yvan MAUBE), Madame Mireille NEVIERE-MAESTRONI),
(Monsieur Dominique OLIVIER, Madame Laura GENEVOIS (procuration à Monsieur Dominique OLIVIER))
1 ABSTENTION (Madame Evelyne LARLET-LOIR)

Adopte l'exposé qui précède,

Approuve l'exposé ci-dessus,

Instaure un périmètre de prise en considération de projet sur le quartier « Pradeaux-Gare » selon le périmètre défini sur le plan et la liste des parcelles joints en annexes,

Décide que la procédure de sursis à statuer pourra être appliquée à toute demande d'autorisation de travaux, constructions ou installation à l'intérieur dudit périmètre,

Autorise Monsieur le Maire à prendre toutes les dispositions et à accomplir toutes les formalités nécessaires pour l'exécution de la présente délibération,

Autorise Monsieur le Maire à signer tous les documents et actes relatifs à ce dossier,

Ainsi fait et délibéré
Les Jour, Mois et An susdits

Pour extrait conforme

Le Maire

Signé électroniquement par
Philippe BARTHELEMY

Le 10 juillet 2024

Philippe BARTHELEMY

Le Secrétaire de Séance

Signé électroniquement par
Yannick GUEGUEN

Le 10 juillet 2024

Yannick GUEGUEN

Accusé de réception en préfecture
083-218301125-20240709-DEL20240706-DE
Date de télétransmission : 10/07/2024
Date de réception préfecture : 10/07/2024

<u>ANNEXE 1 :</u> Localisation du périmètre de prise en considération du projet

Périmètre - Planche cadastrale

Accusé de réception en préfecture
083-218301125-20240709-DEL20240706-DE
Date de télétransmission : 10/07/2024
Date de réception préfecture : 10/07/2024

Périmètre – Photographie aérienne

Accusé de réception en préfecture
083-218301125-20240709-DEL20240706-DE
Date de télétransmission : 10/07/2024
Date de réception préfecture : 10/07/2024

ANNEXE 2 : Liste des parcelles concernées

Section cadastrale	Numéro de Parcelle	Superficie en m²	Propriétaire
CV	114	60	SOCIETE NATIONALE SNCF
CK	216	280	ICF NOVEDIS SA
CK	215	169	COMMUNE DE SAINT CYR SUR MER
CK	211	144	VALLES / NOEL
CK	210	600	COPROPRIETE CK210
CK	50	508	EPF PACA
CK	51	261	SEBEN 2 / REBUFFAT / LEGIER / GIANNATTASIO
CK	60	729	EPF PACA
CK	64	621	CAMOIN
CK	55	1539	CAMOIN
CK	57	820	LEROY / TORMOS
CK	59	603	COP AK59
CK	49	262	COP CK48 / CK49
CK	48	877	COP CK48 / CK49
CK	53	444	LEGIER
CK	54	43	LEGIER
CK	52	341	LEGIER
CK	212	125	ANTONUCCIO
CK	68	727	HEINEMANN / MASSE
CK	63	583	CAMOIN
CK	67	989	ALLOUIS
CK	44	1108	MARRO
CK	43	260	GIACCHETTI / ROTI
CK	41	190	SOCIETE NATIONALE SNCF
CK	40	2190	MARRO
CK	45	1081	ROGANI
CK	65	3217	CAMOIN
CK	39	578	MARRO
CK	46	3352	DURET
CK	203	101	MARRO
CK	61	1565	LOPEZ
CK	69	1046	GABRIEL
CK	66	345	SEROUGNE / DONNEAUD
CK	62	2126	MARTINO
CK	42	4264	MARRO
CK	81	1105	EPF PACA
CK	35	1328	EPF PACA
CK	83	322	EPF PACA
CK	34	1881	EPF PACA
CK	58	75	SEBEN 2 / REBUFFAT / LEGIER / GIANNATTASIO
CK	36	2843	SCI AURORE
CK	38	1567	EPF PACA
CK	37	3055	SCI PAMA

Accusé de réception en préfecture
083-218301125-20240709-DEL20240706-DE
Date de télétransmission : 10/07/2024
Date de réception préfecture : 10/07/2024

CK	28	1000	DE VITIS / CONCADORO

Section cadastrale	Numéro de Parcelle	Superficie en m²	Propriétaire
CK	228	457	THEVENY
CK	229	464	THEVENY
CK	217	18190	SOCIETE NATIONALE SNCF
CI	252	28	SCI CLJM
CI	251	24	SCI CLJM
CI	250	211	SCI CLJM
CI	249	470	SCI CLJM
CI	48	857	CONSORTS POLLOSSON
CI	49	786	VEZZOSO
CI	50	1183	CONSORTS LOPEZ
CI	275	12008	CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALE DES HAUTES-ALPES
CI	276	682	COMMUNE DE SAINT CYR SUR MER
CI	213	16797	SOCIETE NATIONALE SNCF

Accusé de réception en préfecture
083-218301125-20240709-DEL20240706-DE
Date de télétransmission : 10/07/2024
Date de réception préfecture : 10/07/2024

Accusé de réception en préfecture
083-218301125-20240709-DEL20240706-DE
Date de télétransmission : 10/07/2024
Date de réception préfecture : 10/07/2024