

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Vu la décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon, en date du 22 Juillet 2025, désignant Michel RIQUET en qualité de Commissaire Enquêteur pour effectuer l'Enquête Publique relative « *à la révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Cyr-sur-Mer* » ;

Vu l'arrêté n° 2025.10.691 en date du 14 Octobre 2025 de Monsieur le Maire de la Commune de Saint-Cyr-sur-Mer prescrivant l'enquête publique relative au projet de la révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune ;

Vu le dossier constitué des documents administratifs et des documents cartographiques inventoriés dans le rapport d'enquête conformément aux dispositions de l'article 123 – 1 du code de l'urbanisme ;

Vu les deux registres d'enquête, les pièces jointes, les courriers, les courriels et les diverses informations orales recueillies au cours de l'enquête ;

Vu les échanges avec le public très attaché au caractère "villageois", à la quiétude des différents secteurs, aux espaces agricoles, et aux paysages boisés de la commune de Saint-Cyr-sur-Mer ;

Ce projet de PLU est un projet courageux, car je considère qu'il est plus facile de laisser construire des résidences individuelles pour satisfaire des souhaits personnels au prétexte de "regroupement familial", ce que je considère comme louable et surtout légitime, sans se soucier du futur pour une dizaine d'années d'une commune en matière d'approvisionnement en eau et en énergie, de la préservation des personnes et des biens en négligeant d'imposer des distances minimums :

- au bord des ruisseaux à sec où « *rien ne coule depuis des années* »,
- entre les habitations au risque de dégrader le caractère "maisons de pêcheurs" du secteur,

La construction de résidences isolées, fait, puis entretient le mitage pour lequel aucun assainissement collectif ne peut être assuré, aucune sécurité face aux risques, surtout feu de forêt, ne peut être effectuée et dont les règlements nationaux et supra communaux demandent aux élus de stopper cette façon de procéder.

Surtout, il ne règle pas le problème de la construction de logements sociaux pour lequel la commune est déficitaire.

Il est encore possible de dire non aux excès, tout en prenant en considération la faune et la flore.

C'est le cas de ce projet, qui fait passer l'intérêt collectif avant l'intérêt individuel.

Il me semble regrettable qu'un PPRIF ne soit pas appliqué à cette commune, qui a cherché dans son projet à ne pas risquer la sécurité des personnes et des biens en proposant des mesures de risques et d'urbanisme, considérées comme "drastiques" par le public.

Toutefois, afin que la commune de Saint-Cyr-sur-Mer puisse adapter sa situation aux règlements nationaux tout en ayant une idée maîtresse concrétisée sur le terrain en matière de reconquête agricole et de caractère « villageois » des différents secteurs qui la composent :

J'émet un "**AVIS FAVORABLE** avec des "**recommandations**" pour la **globalité du projet de révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme**, **sauf** pour la constructibilité en **zone UMF**

PARCE QUE :

- la publicité faite par voie de presse dans les annonces légales officielles, par voie d'affichage, et sur le site internet de la Mairie de Saint-Cyr-sur-Mer a permis une très bonne information des administrés avant et pendant toute la durée de l'enquête ;
- les dates retenues pour le déroulement de l'enquête ont été choisies de façon à respecter les différents délais imposés par la législation, la nomination du Commissaire Enquêteur datant du 22 Juillet 2025, et de recueillir tous les documents qui doivent être présents dans le dossier présenté au public ;
- les réponses apportées par la commune de Saint-Cyr-sur-Mer à la synthèse des observations permettent :
 - o de répondre aux interrogations et aux nombreuses déceptions du public,
 - o et de les rassurer,tout en conservant son fil directeur en appliquant la législation nationale et en étant compatible avec les documents supra communaux comme le SCoT.
Aussi, à cet effet, je **recommande** à la commune de Saint-Cyr-sur-Mer de transcrire dans le règlement, avec précision les mesures qui découlent de ces aménagements dans le domaine de la constructibilité ;
- l'enquête a été menée conformément aux dispositions du code de l'Environnement et notamment ses art. L 123-1 et R 123-9 ;
- l'information du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme a été adressée aux Personnes Publiques Associées ;
- les avis des Personnes Publiques Associées ont été renvoyés suffisamment tôt à la commune pour qu'elle puisse les intégrer dans le PLU arrêté.
Je **recommande** de faire apparaître dans le règlement les réponses aux différentes observations ;
- la commune de Saint-Cyr-sur-Mer a cherché à maîtriser le développement urbain en tenant compte des réglementations en vigueur notamment en matière de logements sociaux, des dispositions de la Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), des dispositions à prendre et rappelées dans le SCoT Provence Méditerranée, et les directives de diviser par deux la consommation d'espaces ;
- les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D) sont cohérentes et démontrent la volonté de la commune

d'effectuer une reconquête agricole, en stoppant l'étalement urbain et en conservant le caractère villageois pour chaque secteur qui la composent ;

s'agissant :

1. des **OAP "Pradeaux-Gare"** et **"Pradeaux"** le commissaire enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** avec la **recommandation** de répondre aux angoisses des habitants qui n'ont pas toujours les réponses à leurs divers questionnements concernant leur devenir, et l'éventuelle perte financière qu'ils estiment subir ;
2. de l'**OAP** thématique **"Nature en ville"** **AVIS FAVORABLE** ;
3. **zones UM** : le commissaire enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** avec la **recommandation** des dispositions à prendre par la commune (concernant les explications précises à effectuer dans le règlement) comme indiqué dans la réponse de la commune au PV de synthèse des observations,
4. **zones UMf** Le risque « falaise » n'est pas à négliger. Certes, comme pour les inondations, *"il ne se passe rien pendant des années"*, et un jour le drame peut éventuellement se dérouler.
Je considère que le danger possible est à éviter, et je donne un **AVIS DEFAVORABLE** à la constructibilité des zones indiquées « falaise », car l'étude des sols n'a peut-être pas été effectuée et rien ne prouve qu'un terrassement ne provoque pas un glissement de terrain.
A cet effet, le 27 Décembre 2025 l'actualité indiquée en réponse au Président de l'ASLADA nous démontre que le danger est permanent dans ce domaine.
5. **Zone UP** Port de la Madrague – **Avis favorable** de sur-élévation pour les trois bâtisses (Azur plongée, Christina, Point M) en **recommandant** de ne pas occulter la vue des constructions existantes.
6. **La carte "Risque incendie"**

Au même titre que la réponse apportée par la commune dans la réponse à la synthèse aux observations, le commissaire enquêteur est **FAVORABLE** à la nouvelle définition de la carte du risque qui prend en considération les diverses observations concernant :
 - la cohérence du risque avec la réalité du terrain, notamment en matière de nouvelles constructions existantes qui ne figurent pas sur la carte,
 - la "défendabilité" de la zone concernée,
 - la possibilité accrue de pouvoir envisager des extensions plus conséquentes.
7. parc photovoltaïque : **avis FAVORABLE**.
8. **Déclassement de parcelles**
Les réponses sont individuelles (figurent dans le rapport) et sont attachées à chaque cas personnel.
 - a. **d'une zone constructible vers une zone A ou N :**

Ce cas correspond à la volonté de la commune de reconquête agricole et de préservation du patrimoine agricole, et donne lieu à un **avis favorable**.

b. d'une zone A pour être constructible.

En dépit de la compréhension faite pour ce type de situation, il a été tenu compte des dispositions légales dont la commune doit s'acquitter pour le bien collectif, avec les nouvelles dispositions concernant la division par deux de la consommation d'espaces.

Le commissaire enquêteur **recommande** de prendre en considération les réponses, effectuées à titre individuel, qui figurent dans le présent rapport, notamment pour les agriculteurs dont les projets de diversification sont évoqués à plusieurs reprises et qui demandent des réponses précises.

Compte tenu des éléments exposés ci-dessus, le Commissaire Enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** pour la **globalité du projet de révision** n°1 du **Plan Local d'Urbanisme** de la commune de Saint-Cyr-sur-Mer avec **diverses recommandations**, **sauf** pour la constructibilité en zone **UMf** pour laquelle il émet **un avis DEFAVORABLE**

Fait à Hyères le 17 Janvier 2026

Michel RIQUET
Commissaire Enquêteur

