

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° 2019 -12 - 12

Séance du 17 décembre 2019

Nombre de Conseillers 33

En exercice : 33

Présents : 25

Représentés : 5

Absents excusés : 3

OBJET :

APPROBATION
DE LA MODIFICATION
N°1

DU PLAN LOCAL
D'URBANISME

L'an deux mille dix-neuf, le dix-sept décembre,
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.

Etaient présents : Monsieur Philippe BARTHELEMY, Maire
Adjoint : Mesdames GOHARD, GUIROU, SAMAT, VANPEE,
Messieurs FERRARA, HERBAUT, JOANNON, LE VAN DA

Conseillers Municipaux : Mesdames, AIELLO, BERTOIA,
CIDALE, GIACALONE, LEITE, MANFREDI, ORSINI, PELOT-
PAPPALARDO, TROGNO, Messieurs, BUONCRISTIANI,
GIULIANO, GUEGUEN, OLIVIER, PATOUILLARD, ROCHE,
VALENTIN.

Etaient représentés :

Adjoint : Monsieur Antoine BAGNO (procuration à Monsieur le
Maire).

Conseillers Municipaux : Mesdames Elisabeth LALESART
(procuration à Madame Stéphanie LEITE), Lydie TOCHE SOULÉ
(procuration à Madame Andrée SAMAT), Messieurs Pierre
LUCIANO (procuration à Madame Sabine GIACALONE), Louis
SAOUT (procuration à Monsieur Jean-Paul ROCHE).

Etaient absents excusés :

Conseillers Municipaux : Mesdames Olivia MOTUS-JAQUIER,
Isabelle VIDAL, Monsieur Jean-Luc BERNARD

<<<◇>>>

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° 2016.06.03 du 14 juin 2016, approuvant la Révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme et la délibération n° 2017.02.03 du 14 février 2017 approuvant la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme.

Au vu de l'application de la réglementation en vigueur et des retours d'expériences, la modification de divers points règlementaires était nécessaire ; la procédure de Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme a donc fait l'objet d'une délibération de prescription n° 2017-12-25 en date du 12/12/2017.

Après élaboration du dossier et sa présentation en Commission d'Urbanisme le 24/06/2019, le projet portait sur les points suivants :

- Adaptation de certaines limites de zones et d'Emplacements Réservés,
- Amélioration de la lisibilité du Plan de Zonage,
- Mise à jour et compléments des annexes,
- Compléments et actualisations des annexes du Plan Local d'Urbanisme,
- Adaptation des règles d'implantation, de stationnement et d'intégration urbaine

Le projet a été transmis, le 26/06/2019, aux Personnes Publiques Associées et à l'Etat pour avis, conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme.

La Commune a ensuite été informée le 09/08/2019 par décision n° CU-2019-2307 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale après examen au cas par cas sur le projet de Modification n° 1 que celui-ci n'était pas soumis à évaluation environnementale.

L'Enquête Publique a donc été organisée par arrêté n° 2019.08.992 du 28/08/2019 et s'est déroulée du 23/09/2019 au 23/10/2019 inclus, soit une durée de 31 jours consécutifs.

Dans son rapport, rendu le 22/11/2019, Monsieur le Commissaire Enquêteur souligne la bonne tenue de l'enquête et notamment la bonne information du public :

- Mise à disposition du dossier d'enquête en mairie et sur le site internet de la Ville,
- Avis d'enquête publié dans les journaux « La Provence » et « Var Matin »,
- Annonce de l'enquête sur le bulletin municipal « Info Actus » (4 parutions),
- Affichage de l'avis d'enquête aux lieux habituels de la Commune,
- 5 permanences de Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Au regard du dossier de Modification, des observations du public et des avis des Personnes Publiques Associées, Monsieur le Commissaire Enquêteur a émis un AVIS FAVORABLE sur le projet assorti de remarques.

Le projet de Modification n° 1 peut donc être amendé à la marge pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées, des observations du public et du rapport de Monsieur le Commissaire Enquêteur.

Entendu ces rappels, Monsieur le Maire expose,

- Vu les avis reçus des Personnes Publiques Associées suivantes : Région PACA, Conseil Départemental du Var, Agence Régionale de Santé, Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, Chambre d'Agriculture du Var, Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var, Direction Régionale des Affaires Culturelles PACA,
- Vu l'avis de l'Autorité Environnementale émis le 09/08/2019 et concluant que le projet de Modification n° 1 n'est pas soumis à évaluation environnementale,
- Vu le Rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur et son avis favorable en date du 21/11/2019,
- Vu la Note de Synthèse relative à l'approbation de la Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme transmise aux Conseillers Municipaux en date du 11/12/2019,

CONSIDÉRANT que le projet de Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme porte sur :

- l'adaptation de certaines limites de zones et d'Emplacements Réservés,
- l'amélioration de la lisibilité du plan de zonage,
- la mise à jour et compléments des annexes,
- les compléments et actualisations des annexes du PLU,
- l'adaptation des règles d'implantation, de stationnement et d'intégration urbaine notamment.

CONSIDERANT que les modifications et adaptations visées relèvent du champ d'application de la procédure de modification de droit commun dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence, conformément aux articles L.153-36, L.153-41 du Code de l'Urbanisme :

- de changer les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,

CONSIDÉRANT que Monsieur le Commissaire Enquêteur a dans son rapport émis un avis favorable assorti des observations suivantes :

- Corriger la formulation des conditions de mises en œuvre des affouillements et exhaussements en zone N (correction d'une erreur matérielle : négation manquante),
- Corriger l'unité de mesure de la hauteur de l'acrotère qui doit être de « 0,50 m » et non de « 0,50 cm » dans le règlement et la notice explicative,
- Autoriser les façades en limites séparatives de type pignon présentant une hauteur limitée à 2,5 m à l'égout et 3,5 m au faîtage dans les zones résidentielles (UB, UC, UD)
- Préciser que l'OAP « Pradeaux-Gare » s'applique sur le secteur « UBb » et non « UBc ».

CONSIDÉRANT que les corrections suivantes ont été apportées au projet de modification n°1 présenté à l'Enquête Publique pour tenir compte de l'avis des personnes publiques associées, des observations du public et de Monsieur le Commissaire Enquêteur :

- Les articles 11.3 ont été complétés. Seul l'article 2AU 11.3 n'a pas été complété car celui-ci n'est pas règlementé compte tenu de la nature de la zone,
- La définition de l'Existence légale d'une construction » a été complétée,
- La liste des Servitudes d'Utilité Publique a été actualisée,
- L'erreur de rédaction relative aux affouillements et exhaussements en zone N est corrigée par l'ajout de la négation,
- L'erreur d'unité de mesure de la hauteur a été corrigée dans le règlement et la notice explicative,
- Les façades en limites séparatives de type pignon présentant une hauteur limitée à 2,5 m à l'égout et 3,5 m au faîtage ont été autorisées dans les zones UB, UC et UD, s'agissant de zones à dominante pavillonnaire afin d'être en accord avec la typologie de l'architecture locale,
- L'application de l'Orient d'Aménagement et de Programmation « Pradeaux-Gare » dans le secteur UBc a été supprimée mais rappelée dans le secteur UBb. Afin d'en faciliter la visualisation, les périmètres des trois OAP du territoire communal sont ajoutés sur le plan de zonage.

CONSIDÉRANT toutefois qu'il convient de conserver les dispositions nouvellement introduites relatives aux risques. En effet, bien que les porter à connaissance (PAC) et l'Atlas des Zones Inondables ne constituent pas des documents à portée réglementaire, ils informent de la présence bien réelle d'un aléa existant. Compte tenu de la répétition d'évènement orageux violents sur le littoral méditerranéen, il importe à la Commune de mettre en œuvre les mesures qui s'imposent pour limiter l'exposition des habitants et des biens dans les zones déjà urbanisées. A ce titre, la non-réalisation de stationnements en sous-sol dans les zones potentiellement inondables est un prérequis indispensable. Par ailleurs, le PAC pour la prévention du risque submersion marine, le PAC aléa submersion marine et l'Atlas des Zones Inondables ne sont pas considérés dans le PLU comme Servitude d'Utilité Publique mais comme de simples annexes du PLU.

CONSIDÉRANT que le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Cyr-sur-Mer peut, dans ces circonstances, être présenté au Conseil Municipal pour approbation,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal, à l'UNANIMITÉ,

Adopte l'exposé qui précède,

Décide :

- **de valider les modifications mineures apportées au dossier de Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme qui tiennent compte de la consultation des Personnes Publiques Associées, de l'Enquête Publique, du Rapport et des Conclusions de Monsieur le Commissaire Enquêteur,**
- **d'approuver la Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Cyr-sur-Mer, telle qu'elle est annexée à la présente délibération.**

Conformément aux articles R. 153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme et R.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, 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.

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

Elle 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 L.153-22 du Code de l'Urbanisme, le dossier de Modification n° 1 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



NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE À L'APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-CYR-SUR-MER

La présente note explicative de synthèse est établie conformément aux dispositions de l'article L.2121-12 du Code général des collectivités territoriales.

I – RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

La procédure de modification est une procédure qui permet de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme sans engager de procédure de Révision. Son champ d'action est réduit. En application des articles L.153-31 et L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification n'a pas pour conséquence :

1. Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,
2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
3. Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

II – MOTIFS JUSTIFIANT LA MISE EN ŒUVRE D'UNE PROCÉDURE DE MODIFICATION

La commune de Saint-Cyr-sur-Mer dispose d'un Plan Local d'Urbanisme récent approuvé le 14/06/2016. Une procédure de modification simplifiée a déjà été mise en œuvre, approuvée le 14/02/2017, mais plusieurs points réglementaires nécessitaient la mise en œuvre d'une procédure de modification.

Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme porte ainsi sur :

- l'adaptation de certaines limites de zones et d'Emplacements Réservés ;
- l'amélioration de la lisibilité du plan de zonage ;
- la mise à jour et compléments des annexes ;
- les compléments et actualisations des annexes du PLU ;
- l'adaptation des règles d'implantation, de stationnement et d'intégration urbaine notamment.

III - LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-CYR-SUR-MER

1. Le dossier de modification a été élaboré durant le printemps 2019,
2. Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, le dossier de modification a été transmis aux Personnes Publiques Associées suivantes le 26/06/2019 :

- Préfecture du Var,
- Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur,
- Conseil Départemental du Var,
- Syndicat Mixte SCoT Provence Méditerranée,
- Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume,
- Métropole Toulon Provence Méditerranée,
- Métropole Aix-Marseille Provence,
- Chambre Départementale d'Agriculture du Var,
- Chambre des Métiers et d'Artisanat du Var,
- Chambre de Commerce et d'Industrie du Var,
- Section Régionale de Conchyliculture de La Méditerranée,
- Directeur du Centre Régional de la Propriété Forestière,
- Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers,
- Ville de La Ciotat,
- Ville de La Cadière d'Azur,
- Ville de Bandol,
- Direction Régionale des Affaires Culturelles,
- Direction Départementale des Territoires et de La Mer,
- Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement PACA,
- Institut National de l'Origine et de la Qualité,
- Service Départemental d'Architecture et de Patrimoine,
- Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours du Var,

- Agence Régionale de Santé – Délégation Territoriale du Var,
- Société Française d'Habitation – SFHE,
- LOGIREM,
- VAR HABITAT,
- Logis Familial Varois,
- Association « Saint-Cyr Environnement »,
- Association des Vins de Bandol,

Il a été également communiqué à l'autorité environnementale, qui n'a pas soumis la procédure à évaluation environnementale (courrier du 09/08/2019),

3. La décision n° E19000067/83 de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Toulon en date du 02/07/2019 a désigné Monsieur Arnaud d'ESCRIVAN en qualité de Commissaire Enquêteur,
4. L'arrêté municipal n° 2019.08.992 portant organisation de l'Enquête Publique relative à la procédure de Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme a été pris en date du 28/08/2019,
5. L'Enquête Publique de la Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme a été organisée du 23/09/2019 au 23/10/2019 inclus, permettant à la population de formuler ses observations sur le projet de modification, au titre des articles R.123-1 à R.123-23 du Code de l'Environnement.

La Commune a reçu les avis des Personnes Publiques Associées suivantes : Agence Régionale de Santé, Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, Chambre d'Agriculture du Var, Conseil Départemental du Var, Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var, Direction Régionale des Affaires Culturelles PACA et Région PACA. La DDTM a émis un avis favorable assorti de trois observations et la DRAC PACA a émis un avis favorable assorti de deux réserves. Les autres Personnes Publiques Associées ont émis un avis favorable ou acté de la procédure.

Le procès-verbal de synthèse a été déposé en mairie par Monsieur le Commissaire Enquêteur et la Commune lui a adressé ses commentaires en réponses aux observations formulées. Monsieur le Commissaire Enquêteur a remis son rapport, son avis et ses conclusions motivées le 22/11/2019. Celui-ci a rendu un avis favorable assorti de quatre observations dans son rapport.

IV – PRISE EN COMPTE DES REMARQUES

Afin de prendre en compte les observations et réserves émises, les corrections mineures suivantes ont été apportées au dossier de Modification n°1 soumis à l'Enquête Publique :

1. Avis de la Direction Départementale des Territoires et de La Mer :

- La liste des Servitudes d'Utilité Publique a été actualisée,
- La définition d'une construction légale a été complétée,
- Les dispositions nouvellement introduites relatives aux risques ont toutefois été conservées. En effet, bien que les porter à connaissance (PAC) et Atlas des Zones Inondables ne constituent pas des documents à portée réglementaire, ils informent de la présence bien réelle d'un aléa existant. Compte tenu de la répétition d'évènement orageux violents sur le littoral méditerranéen, il importe à la commune de mettre en œuvre les mesures qui s'imposent pour limiter l'exposition et garantir la sécurité des habitants et des biens dans les zones déjà urbanisées. A ce titre, la non-réalisation de stationnement en sous-sol dans les zones potentiellement inondables est un prérequis indispensable. Par ailleurs, le PAC pour la prévention du risque submersion marine, le PAC aléa submersion marine et l'Atlas des Zones Inondables ne sont pas considérés dans le PLU comme Servitude d'Utilité Publique mais comme de simples annexes du PLU.

2. Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles :

3. Modifications issues des observations émises lors de l'Enquête Publique et suivant le rapport et les conclusions de Monsieur le Commissaire Enquêteur :

- Les articles 11.3 ont été complétés pour renforcer la qualité architecturale des bâtiments (intégration des volets et installations en façade). Seul l'article 2AU 11.3 n'a pas été complété car celui-ci n'est pas réglementé compte-tenu de la nature de la zone,
- L'erreur de rédaction relative aux affouillements et exhaussements en zone N est corrigée par l'ajout de la négation,
- L'erreur d'unité de mesure de la hauteur a été corrigée dans le règlement et la notice (m au lieu de cm),
- Les façades en limites séparatives de type pignon présentant une hauteur limitée à 2,5 m à l'égout et 3,5 m au faîtage ont été autorisées dans les zones UB, UC et UD, s'agissant de zones à dominante pavillonnaire afin d'être en accord avec la typologie de l'architecture locale,

- L'application de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Pradeaux-Gare » dans le secteur UBc a été supprimée mais rappelée dans le secteur UBb. Afin d'en faciliter la visualisation, les périmètres des OAP sont ajoutés sur le plan de zonage.

V-CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DU PLU A APPROUVER

Le dossier de modification n°1 du PLU est composé :

- de la notice explicative ;
- du règlement ;
- des plans de zonage ;
- de la liste des emplacements réservés ;
- de divers annexes.

